Az: 3 jk/Fc-Pe	Ö 09_Billigung Bebplan Denkmal an der Freiheit, Teil B.docx	**Abteilung:** Stadtbauamt
Gegenstand:	**Billigung des Bebauungsplanes „Denkmal an der Freiheit, Teil B“ nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**	

T a g e s o r d n u n g
Ö 9

Schriftführer:
Fuchs

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des
Stadtrates Penzberg vom **03.03.2015**

Eine ordnungsgemäße Ladung ist erfolgt.

Sollzahl der Abstimmungsberechtigten: **25**

Anwesenheit:
Vorsitz: Erste Bürgermeisterin
Stadtratsmitglieder: **21**

Abwesenheit: **3** StRe Leinweber, Zöller, Anderl

Abstimmungsergebnis: **22:0**

---

1. Vortrag:

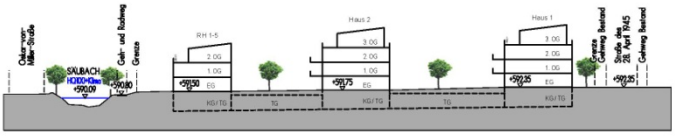
Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 23.10.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Denkmal an der Freiheit“ für die Grundstücke östlich des Rewe-Marktes und westlich der bestehenden Wohnbebauung „Freiheit Süd“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB angeordnet.
Mit Beschluss vom 25.02.2014 hat der Stadtrat die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Denkmal an der Freiheit“ im Nordwesten des Plangebietes angeordnet und beschlossen, dass der Bebauungsplan in zwei Teilbebauungspläne (Teil A im Westen) und (Teil B im Osten) aufgeteilt wird.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 10.04.2014 im Amtsblatt der Stadt Penzberg bekannt gemacht.

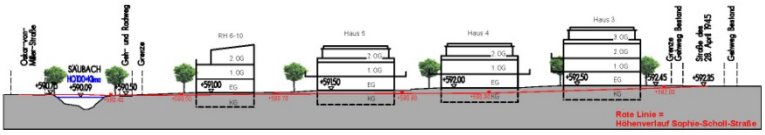
Der Entwurf des Bebauungsplans „Denkmal an der Freiheit, Teil B“ wurde vom 18.11.2014 bis 18.12.2014 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.11.2014 gebeten, ihre Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Denkmal an der Freiheit, Teil B“ bis 17.12.2014 abzugeben.

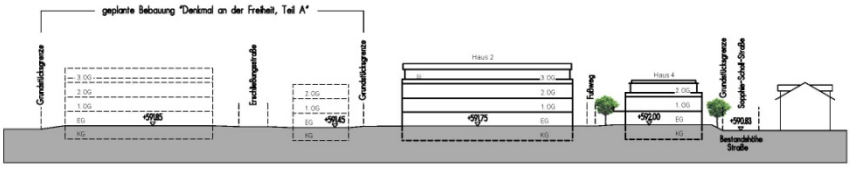
Nachfolgend ist der Planteil des Bebauungsplanentwurfs, der zur Beteiligung gegeben wurde, dargestellt:



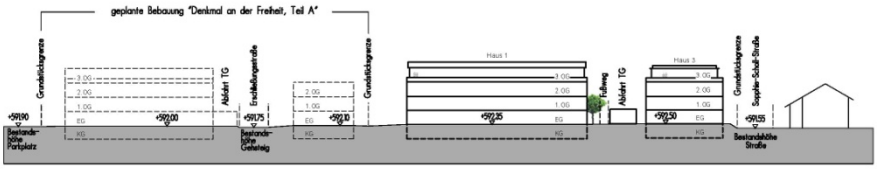
SCHNITT A-A



SCHNITT B-B



SCHNITT C-C



SCHNITT D-D

2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege sowie der Bund Naturschutz haben keine Stellungnahme abgegeben.

2.1 Stellungnahmen des Landratsamtes Weilheim-Schongau:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat die Stellungnahmen der Sachgebiete „Städtebau“, „technischer Umweltschutz“, „fachlicher Naturschutz“ und „Natur- und Umweltschutzverwaltung – Bodenschutzrecht“ als Stellungnahme des Landratsamtes übermittelt und aus rechtlicher Sicht auf folgendes hingewiesen:

Zum Maß der baulichen Nutzung zählt auch die Zahl der Vollgeschosse und die Wandhöhe. Diese sollten daher auch unter Ziffer 1.2 der Festsetzungen durch Text angeführt werden.

Unter Ziffer 2.1 soll die Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile geregelt werden. Die Rechtsgrundlage dafür findet sich in § 23 Abs. 3 S. 2 bzw. S. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Es handelt sich dabei um Ausnahmen kraft Gesetzes (Satz 2) bzw. um eine Ausnahmeregelung durch Bebauungsplan (Satz 3) über die die untere Bauaufsichtsbehörde zu entscheiden hat. Für die Festsetzung der allgemeinen Zulässigkeit der Überschreitung der Baugrenzen fehlt eine Rechtsgrundlage.
Soweit über die geringfügige Überschreitung der Baugrenzen hinaus weitere Ausnahmen nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO geregelt werden sollen, sind Art und Maß (Tiefe und Breite) der Überschreitungsmöglichkeit anzugeben.

Hinsichtlich der unter 2.1 Abs. 3 getroffenen Regelung für Nebengebäude gilt ebenfalls, dass für die Festsetzung der allgemeinen Zulässigkeit außerhalb der Baugrenzen eine Rechtsgrundlage fehlt.

Bei den Regelungen unter Ziffern 6.1 und 8.1 handelt es sich um keine Festsetzungen. Die beiden Punkte können daher allenfalls unter C) Hinweise durch Text aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag zu 2.1:

Der rechtliche Hinweis des Landratsamtes Weilheim-Schongau ist zu berücksichtigen. Der Bebauungsplanentwurf ist dahingehend abzuändern, indem

- die Ziffer 1.2 der Festsetzungen durch Text folgendermaßen geändert wird:
  Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen, die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Wandhöhe bestimmt.

- Die Absätze 1 und 2 der Ziffer 2.1 der Festsetzungen durch Text dahingehend angepasst werden, indem Art und Maß (Tiefe und Breite) der Überschreitungsmöglichkeit angegeben wird.

- Der Absatz der Ziffer 2.1 der Festsetzungen durch Text ersatzlos entfällt und der Planteil entsprechend angepasst wird, indem Flächen für Nebenanlagen (z.B. Garten-, Müll-, Fahrradhäuschen) festgesetzt werden.

2.1.1 Stellungnahme des Sachgebietes Städtebau:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Städtebau) hat folgende Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan „Denkmal an der Freiheit, Teil B“ abgegeben:

Zur Planzeichnung:

Die im Norden des Geltungsbereiches vorgesehene Bebauung mit vier Vollgeschossen ist insbesondere bei möglichen Baukörperlängen von 31 m (Teil A) und 38 m (Teil B) im Vergleich zur westlichen und östlichen Umgebung relativ hoch. Im vorliegenden Teil B wurden nun auch für das Gebäude auf der quadratischen überbaubaren Grundfläche im Nordosten vier Vollgeschosse vorgesehen. Hier erscheint der Übergang zur bestehenden Bebauung jenseits der Sophie-Scholl-Straße abrupt.
Auch Schnitt D-D zeigt, dass trotz des für das oberste Geschoss vorgesehenen allseitigen Rücksprunges die Festsetzung von nur drei Vollgeschossen angebrachter erscheinen. Wir empfehlen, dies zu überdenken.

Zu B Festsetzungen durch Text:

2.3 Dacheindeckung: Wir empfehlen im Falle aufgeständerter Photovoltaikmodule Dachbegrünung festzusetzen, da sich durch die Kombination offenbar eine höhere Energieausbeute erzielen lässt (S. 72 des Ihnen zugeleiteten Leitfadens „Dachbegrünung für Kommunen“). Die Festsetzung der Kombination sollte auch unter B 2.6 Photovoltaikanlagen aufgenommen werden.

Wir empfehlen, die Höhe der Überdeckung der Tiefgarage mit durchwurzelbarem Boden und die Oberflächen bündige Einbettung in das umgebende natürliche oder bestehende Gelände festzusetzen.

9. Abstandflächen: Die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß BayBO wurde nicht angeordnet, es wird aber von Abstandsflächenübernahmen gesprochen.

Beschlussvorschlag zu 2.1.1:

Die Hinweise und Empfehlungen des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet Städtebau) werden zur Kenntnis genommen und folgendermaßen beurteilt:

Zur Planzeichnung:
Die Festsetzung von vier Vollgeschossen mit Ausbildung des vierten Geschosses als Staffelgeschoss ist für die beiden Mehrfamilienwohnhäuser im Westen des Plangebietes im Hinblick auf die Nähe zur Innenstadt städtebaulich sinnvoll. Ob der Übergang der Viergeschossigkeit zum bestehenden Baugebiet Freiheit Süd im Osten des Plangebiets städtebaulich zu vertreten ist, soll im Rahmen einer Ortsbesichtigung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten anhand eines Leergerüsts beurteilt werden.

Zu B Festsetzungen durch Text:
Zu 2.3 Dacheindeckung: Die Festsetzung der Dachbegrünung bei aufgeständerten Photovoltaikmodulen ist im Bebauungsplanentwurf enthalten. Die Ausnahmeregelung bezüglich des Absehens von der zwingenden Errichtung der Dachbegrünung bezieht sich nur auf die Dachflächen, die mit Photovoltaikmodulen flächendeckend belegt werden. Zur Klarstellung sollte jedoch der Satz 2 der Ziffer 2.3 folgendermaßen geändert werden:

Dies gilt nicht für Dachflächen, die mit Photovoltaikanlagen flächendeckend (nicht aufgeständert) belegt werden.

Die Ziffer 7.2 der Festsetzungen durch Text ist folgendermaßen zu ändern:

7.2 Erdüberdeckung der Tiefgarage und Bepflanzung der Tiefgaragendecke
Die erdüberdeckten Teile der Tiefgarage sind zur Stärkung der natürlichen Bodenfunktionen mind. 60 cm im Mittel zu überdecken und oberflächenbündig in das umgebende Gelände einzubetten. Baumstandorte auf Tiefgaragen sind mit einer Fläche von mind. 15 m² und einer durchwurzelbaren Substratschicht von mind. 100 cm herzustellen. Dies kann durch eine leichte Überhöhung mit Bodensubstrat oder durch Ausbildung von Pflanzbeeten in Trogform erfolgen. Hier sind Bäume 2. Wuchsordnung zu wählen. Empfohlen werden Feld-Ahorn…

Die Ziffer 9 (Abstandsflächen) der Festsetzungen durch Text kann entfallen.

2.1.2 Stellungnahme des Sachgebietes fachlicher Naturschutz:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet fachlicher Naturschutz) hat folgende Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan „Denkmal an der Freiheit, Teil B“ abgegeben:

Grünordnung:
Ich empfehle eine einheitliche Gestaltung der Einfriedungen. Aktuell gilt die Ortsgestaltungssatzung. Hierzu kann ein Hinweis aufgenommen werden oder es werden klare Festsetzungen für das gesamte Baugebiet getroffen.
Die Höhe der Humusauflage ist nur für die festgesetzten Baumstandorte beschrieben. Wir empfehlen die Humusauflage in den anderen Bereichen auch auf eine Höhe von 80 cm festzulegen, damit eine Bepflanzung der Gärten möglich ist.

Naturschutz:

Teil 2 – Umweltbericht
Zu 2.2 Auswirkungen der Planung => Tabelle:
Aus unserer Sicht ist aufgrund der Veränderung des Landschaftsbildes durch Gebäude das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung statt mit „keiner Beeinträchtigung“ mit einer „nicht erheblichen Beeinträchtigung“ zu bewerten.

Zu 2.2.3 Auswirkung auf Pflanzen- und Tierwelt und deren Lebensraum
Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach §§ 39 und 44 BNatSchG dürfen wir darauf hinweisen, dass eine Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Hecken möglichst nicht während der Vogelbrut- und -aufzuchtzeiten (1. März bis 30. September) erfolgen sollte

Zu 3.5 Umgang mit Niederschlagswasser
Eine Einleitung von Wasser in den Säubach ist aus unserer Sicht nur möglich, wenn sich durch die Einleitung keine negativen Auswirkungen auf die Arten und Lebensräume im Säubach und daran angrenzende Flächen ergeben.

Beschlussvorschlag zu 2.1.2:

Die Hinweise und Empfehlungen des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet fachlicher Naturschutz) werden zur Kenntnis genommen und folgendermaßen beurteilt: Der Entwurf des Bebauungsplanes „Denkmal an der Freiheit, Teil B“ ist entsprechend abzuändern bzw. zu ergänzen.

Zur Grünordnung:

Die Festsetzungen durch Text sind dahingehend zu ergänzen, indem folgende neue Festsetzung aufgenommen wird:
Grundstückseinfriedungen:
Holzzäune und Maschendrahtzäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von 10 cm auszubilden. Mauern und Sockelmauern sind nicht zugelassen.

Die Höhe der Humusauflage soll generell mindestens 60 cm betragen. Diese Überdeckung ist für eine Bepflanzung mit Ausnahme einer Baumbepflanzung ausreichend. Im Bereich der Baumstandorte muss die Höhe der durchwurzelbaren Substratschicht gemäß Festsetzung Ziffer 7.2 mindestens 100 cm betragen.

Zum Naturschutz:

Die Ziffer 2.2 des Umweltberichts ist bezüglich des Hinweises des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet fachlicher Naturschutz) abzuändern.

Die Ziffer 2.2.3 des Umweltberichts ist bezüglich des Hinweises des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet fachlicher Naturschutz) zu ergänzen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Säubach ist im bereits beantragten Wasserrechtsverfahren zu regeln.

2.1.3 Stellungnahme des Sachgebietes technischer Umweltschutz:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet technischer Umweltschutz) hat folgende Einwendungen erhoben:

Wie bereits in der Stellungnahme zum „Teilbereich A“ mitgeteilt wurde, führen die mit dem Betrieb der bestehenden Gaststätte und den zugehörigen Stellplätzen verbundenen Geräuschemissionen nachts an den geplanten Wohngebäuden zu teilweise ganz erheblichen Überschreitungen der in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA – § 4 BauNVO) zulässigen Immissionsrichtwerte. Die Gaststätte genießt Bestandsschutz, daher dürfen die Wohngebäude erst errichtet werden, wenn a) der Gaststättenbetrieb eingestellt wird oder b) entsprechende Schutzmaßnahmen realisiert werden. Auch im Planentwurf des „Teilbereich B“ rücken die Wohngebäude deutlich näher an die bestehende Gaststätte heran, als in der schalltechnischen Untersuchung des Büros BEKON vom 22.11.2012 angenommen wurde. Damit dürften die Überschreitungen noch höher sein, als in der vorliegenden Untersuchung prognostiziert wurde.

Als Rechtsgrundlage für die Einwendung wird § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 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) genannt.

Als Möglichkeiten zur Überwindung der Einwendungen wird folgendes empfohlen:

Sollte die Gaststätte weiter betrieben werden, dürften die Wohngebäude nur errichtet werden, wenn ausreichende Schallschutzvorkehrungen getroffen werden könnten. Entsprechende Vorschläge sind (nach Anpassung der schalltechnischen Untersuchung an den vorliegenden Planentwurf) vom Schallgutachter auszuarbeiten.

Beschlussvorschlag zu 2.1.3:

Die Einwendungen des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet technischer Umweltschutz) sind zu berücksichtigen. Die im Rahmen des Bebauungsplanes „Bichler Straße Nord“ erstellte schalltechnische Untersuchung ist an die aktuelle Planung anzupassen.

2.1.4 Stellungnahme des Sachgebietes Natur- und Umweltschutzverwaltung:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet „Natur- und Umweltschutzverwaltung – Bodenschutzrecht“) hat folgende Stellungnahme zum Bebauungsplan „Denkmal an der Freiheit, Teil B“ abgegeben:

Die von der Planung betroffene Fläche mit der Flurnummer 845/30 der Gemarkung Penzberg wird im Altlastenkataster unter der Nr. 19000820 geführt. Das Flurstück wurde vom Ingenieurbüro IfMU, Wolfratshausen, im Auftrag des 1. FC Penzberg untersucht. Auf Anregung des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim vom April 2014 (vergleiche beiliegenden Schreiben) wurde das Flurstück in das Altlastenkataster aufgenommen und als "nutzungsorientiert saniert" entlassen.

Mit dem Bauleitplanverfahren für eine Wohnbebauung auf der Flurnummer 845/30 der Gemarkung Penzberg wird nun für die oben genannte Fläche eine alternative Nutzung Auge gefasst. Damit ist eine erneute Bewertung des Gefahrenverdachtes durch die Fachbehörden notwendig. Neben dem Gefährdungspfad Boden- Gewässer ist sicher auch der Gefährdungsfahrt Boden - Mensch zu betrachten. Sofern in dem Gebiet eine gärtnerische Nutzung der Flächen zugelassen werden soll, ist auch eine Beurteilung des Gefährdungspfades Boden-Nutzpflanze vorzunehmen.

Zum Aufzeigen der mit dem Altlastenverdacht verbundenen Gefahren im Bauleitplanverfahren, sollten somit das Wasserwirtschaftsamt Weilheim, das Gesundheitsamt Weilheim und das Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, Augsburg, um entsprechende Stellungnahme ersucht wer- den.

Beschlussvorschlag zu 2.1.4:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet „Natur- und Umweltschutzverwaltung – Bodenschutzrecht“) wird zur Kenntnis genommen und ist zu berücksichtigen.
Der Umweltbericht ist entsprechend der Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet „Natur- und Umweltschutzverwaltung – Bodenschutzrecht“) ist bezüglich der Gefährdungspfade „Boden-Gewässer“, „Boden-Mensch“ sowie „Boden-Nutzpflanze“ zu ergänzen.

2.2 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde)

Die Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) hat folgende Stellungnahme abgebeben:

Planung
Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines 1,41 ha umfassenden allgemeinen Wohngebietes anstelle einer bislang bestehenden Teilfläche als Schulsportplatz und Trainingsplatz des FC Penzberg geschaffen werden.
Die unmittelbar westlich angrenzende Teilfläche ist bereits im Zuge der gleichnamigen Bebauungsplanaufstellung, als Teil A ebenfalls in ein allgemeines Wohngebiet umgeplant worden.

Bewertung
Aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde steht die vorliegende Planung – bei entsprechend umgebungsgeeigneter/-verträglicher Baugestaltung (Ortsbild) den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen.

Beschlussvorschlag zu Nr. 2.2:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

2.3 Stellungnahme des Planungsverbands Region Oberland

Der Planungsverband Region Oberland hat mitgeteilt, dass sich der Planungsverband der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 28.11.2014 anschließt.

Beschlussvorschlag zu Nr. 2.3:
Die Stellungnahme des Planungsverbandes Region Oberland wird zur Kenntnis genommen.

2.4 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim:

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim hat mitgeteilt, dass Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht vorliegen und folgende Einwände zur Bauleitplanung bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung geäußert:

Bei gesammeltem Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen handelt es sich nach rechtlicher Definition um Abwasser (§54 Abs. 1, Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz). Zur gesicherten Erschließung des Gebietes nach Art. 30 BauGB gehört deshalb auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Hierzu ist nach Art. 34 BayWG die Gemeinde verpflichtet.
Für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserrechtsbehörde erforderlich. Im vorliegenden Fall hat die Stadt Penzberg ein Gesamtkonzept zur Niederschlagswasserbeseitigung im Baugebiet vorgelegt. Für das vorgelegte Gesamtkonzept zur Niederschlagswasserbeseitigung liegt bereits ein Wasserrechtsantrag vor. Die Erteilung des Wasserrechts steht noch aus.

Außerdem hat das Wasserwirtschaftsamt Weilheim folgende fachliche Informationen und Empfehlungen vorgetragen:

Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Laut Begründung zum Bebauungsplan liegen im Bereich des Vorhabens inhomogene Untergrundverhältnissen vor. In Torf- und Schluffschichten muss mit Stau- und Schichtwasserhorizonten gerechnet werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grund- bzw. Schichtwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Schichtwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Altlastenverdachtsflächen

Im nördlichen Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Stadt sind nach Kenntnisstand des Amtes Flächen unter der Altlasten-Nr. 19000101 im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14. April 2011 aufgeführt. Diese im Altlastenverdacht stehenden Flächen sind im Bebauungsplan in gebotener Weise zu berücksichtigen. Laut Planunterlagen soll in diesem Bereich die Zufahrt für das Baugebiet angelegt werden. Der Bodenaushub aus diesen Flächen ist entsprechend den abfallrechtlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist -wie bereits im Bebauungsplan unter Hinweisen aufgeführt- unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

Abwasserentsorgung

Häusliches Schmutzwasser
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen.

Niederschlagswasserbeseitigung
Im vorliegenden Fall wurde eine Gesamtplanung der Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgelegt. Da eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Wir schließen uns deshalb dem Gesamtkonzept an, dass die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in den vorhandenen Vorfluter (Säubach) über ausreichend dimensionierte und geeignete Rückhalteeinrichtungen gemäß der Entwässerungssatzung der Stadtwerke Penzberg vorsieht.
Um einen möglichst großen Rückhalt von Niederschlagswasser in der Fläche zu erhalten, sollten so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden.
Wenig frequentierten Verkehrsflächen wie Spiel- oder Anliegerstraßen, Grundstücks- und Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind daher in unversiegelter Form z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster nur mit Rasenfuge, Rasengittersteine, durchlässigem Verbundsteinpflaster auszuführen. Dies gilt nur für Flächen, die nachweislich frei von schädlichen Bodenverunreinigungen sind.
Nicht im Gesamtkonzept enthalten sind allerdings die ebenfalls im Umgriff des Bebauungsplan liegende Straßenflächen der Straße des 28. April 1945 sowie daran südlich angrenzende öffentliche Parkflächen. Informationen über die derzeitige Entwässerung dieses Gebietes liegen hier nicht vor. Eine Umgestaltung der Entwässerung ist laut Gesamtkonzept in diesem Bereich nicht geplant. Falls die Flächen über Versickerungsanlagen entwässert werden, ist bei der Versickerung über Auffüllungen –soweit noch nicht vorhanden- eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserrechtsbehörde erforderlich. Es ist nachzuweisen dass im Sickerkegel der Anlage keine Bodenverunreinigungen vorliegen. Wird über natürlich gewachsenen Boden versickert, ist die TRENGW sowie die NWFreiV einzuhalten. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist ebenfalls beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Zusammenfassend *teilt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim mit, dass unter Beachtung der oben genannten Auflagen keine Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplan bestehen.*

Die Stadt Penzberg wird gebeten, die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers durch Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einen Sickertest zu bestätigen.

Beschlussvorschlag zu Nr. 2.4:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird zu Kenntnis genommen und ist zu beachten:

Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Niederschlagswasserbeseitigung wurde bereits beim Landratsamt Weilheim-Schongau beantragt.
Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Die Fachlichen Informationen und Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim sind in die Begründung zu übernehmen.

2.5 Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg:

Das Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg hat mitgeteilt, dass zur Beurteilung der ordnungsgemäßen Erschließung die endgültige Erschließungsplanung benötigt wird und um Vorlage einer Ausfertigung des bereits beim Landratsamt Weilheim-Schongau eingereichten Wasserrechtsantrags gebeten.

Beschlussvorschlag zu Nr. 2.5:

Die Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

Zur konkreten Beurteilung, ob die Erschließung gesichert ist, ist eine detaillierte Erschließungsplanung zu erstellen und den Stadtwerken zur Verfügung zu stellen.

Außerdem ist dem Kommunalunternehmen eine Ausfertigung des bereits beim Landratsamt Weilheim-Schongau eingereichten Wasserrechtsantrags zu übergeben.

2.6 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern):

Die Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) hat mitgeteilt, dass seitens des Bergamts Südbayern gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Denkmal an der Freiheit, Teil B“ keine Einwände bestehen und bergbauliche Belange nicht berührt werden.

Beschlussvorschlag zu Nr. 2.6:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) wird zur Kenntnis genommen.

2.7 Stellungnahme der E ON SE Immobilien Montan:

Die E.ON SE (Immobilien/Montan) hat folgende Stellungnahme abgegeben:

Der Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE. Aus Gründen des früheren Bergbaus, soweit er von der E.ON SE zu vertreten ist, haben wir weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen.
Unsere Unterlagen weisen für diesen Bereich weder Schächte, noch Tagesöffnungen, oder tagesnahen Abbau aus.
Wir weisen jedoch 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. Unsere Unterlagen weisen über eine solche Tätigkeit ebenfalls nichts aus.

Beschlussvorschlag zu Nr. 2.7:

Die Stellungnahme der E.ON SE (Immobilien Montan) wird zur Kenntnis genommen.

2.8 Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim:

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim hat mitgeteilt, dass aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht keine Einwendungen zum Bebauungsplan „Denkmal an der Freiheit, Teil B“ vorgetragen werden.

Beschlussvorschlag zu Nr. 2.8:

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim wird zur Kenntnis genommen.

2.9 Stellungnahme des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim:

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim hat mitgeteilt, dass die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die beabsichtigte Planung nicht berührt sind.

Beschlussvorschlag zu Nr. 2.9:

Die Stellungnahme des Bund Naturschutzes wird zur Kenntnis genommen.

2.10 Stellungnahme der Kreisbrandinspektion im Landkreis Weilheim-Schongau:

Die Kreisbrandinspektion im Landkreis Weilheim-Schongau hat aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes folgende Anmerkungen zum Bebauungsplan „Denkmal an der Freiheit, Teil B“ mitgeteilt:

Flächen für die Feuerwehr
Die geplanten Feuerwehrzufahrten, mit denen das komplette beplante Gebiet erschlossen werden soll, scheinen augenscheinlich nicht in allen Punkten der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu entsprechen. Es fehlen insbesondere ausreichende Bewegungsflächen. Zudem scheinen die Breiten der geplanten Zufahrten in den Kurvenbereichen teilweise zu gering zu sein. Die Zufahrt bzw. Drehleiteraufstellfläche im Bereich des mittleren Gebäuderiegels erscheint aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes zu kurz ausgeführt. Je nach Grundrissgestaltung der späteren Gebäude ist zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges die Drehleiteraufstellfläche ggf. zu verlängern. Damit im Einsatzfall die Feuerwehr- bzw. Rettungsfahrzeuge nicht rückwärts rangieren müssen, bitten wir Sie, die Feuerwehrzufahrt zum mittleren Gebäuderiegel bis zur öffentlichen Verkehrsfläche (Sophie-Scholl-Straße) zu verlängern (Art. 4 BayBO; Art. 5 BayBO).
Insgesamt müssen die Zufahrten, Bewegungsflächen und die Drehleiteraufstellflächen so ausgeführt werden, dass sie auch im Winter im Bereich der notwendigen Breiten geräumt werden können.
Gerne stehen wir Ihnen bei der Überarbeitung der Flächen für die Feuerwehr (insbesondere zur Lage und Anzahl der zusätzlichen Feuerwehrbewegungsflächen) beratend zur Verfügung.

Löschwasserversorgung
Zur Sicherung der Löschwasserversorgung sind in dem Gebiet des Bebauungsplanes Hydranten notwendig. Diese Hydranten sind so zu situieren, dass sie von keinem Gebäudeeingang wesentlich mehr als 80 Meter entfernt sind (Art. 1 BayFwG).
Wir bitten Sie, die Planung entsprechend zu überarbeiten bzw. Vorstehendes bei der Erschließung des Baugebietes zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag zu Nr. 2.10:

Die Stellungnahme der Kreisbrandinspektion im Landkreis Weilheim-Schongau wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

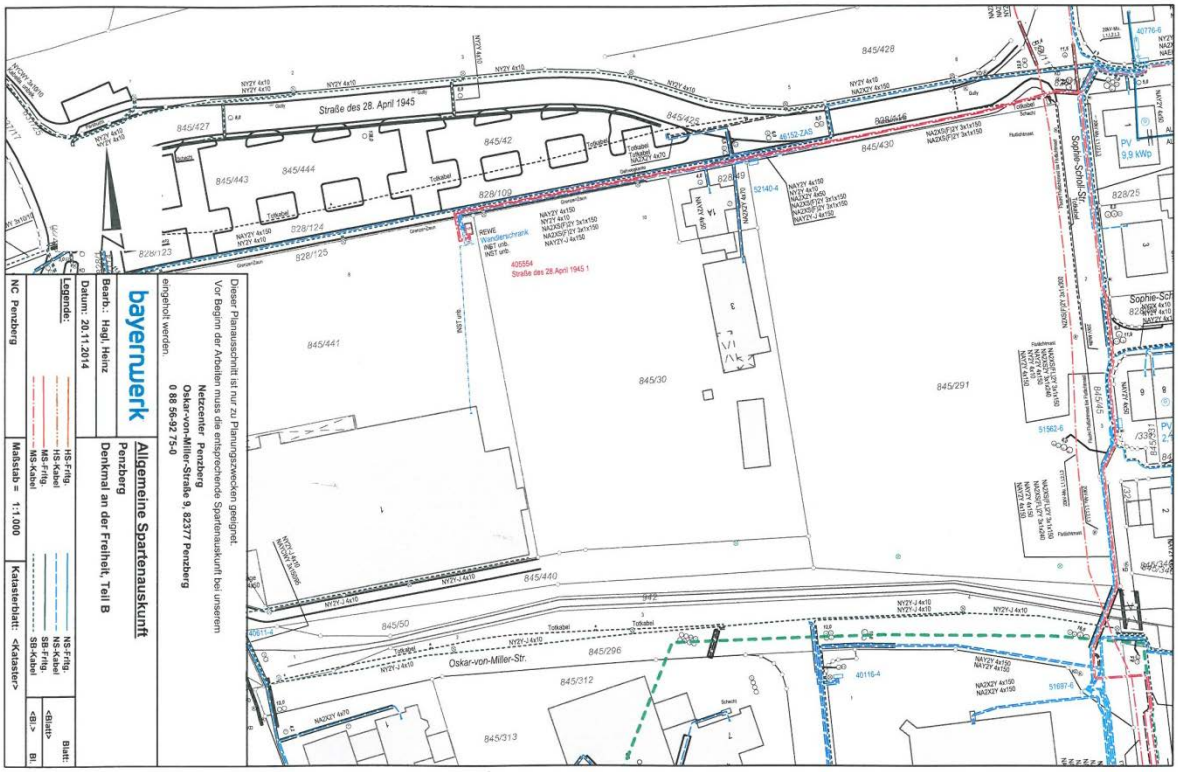
Der Entwurf des Bebauungsplanes „Denkmal an der Freiheit, Teil B“ ist bezüglich der Stellungnahme der Kreisbrandinspektion im Landkreis Weilheim-Schongau zu überarbeiten und entsprechend abzuändern.
Die Stellungnahme der Kreisbrandinspektion im Landkreis Weilheim-Schongau bezüglich der Löschwasserversorgung ist bei Erstellung der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

2.11 Stellungnahme der Bayernwerk AG:

Die Bayernwerk AG hat mitgeteilt, dass gegen das Planungsvorhaben keine grundsätzlichen Einwendungen bestehen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Bayernwerk AG nicht beeinträchtigt werden.

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

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

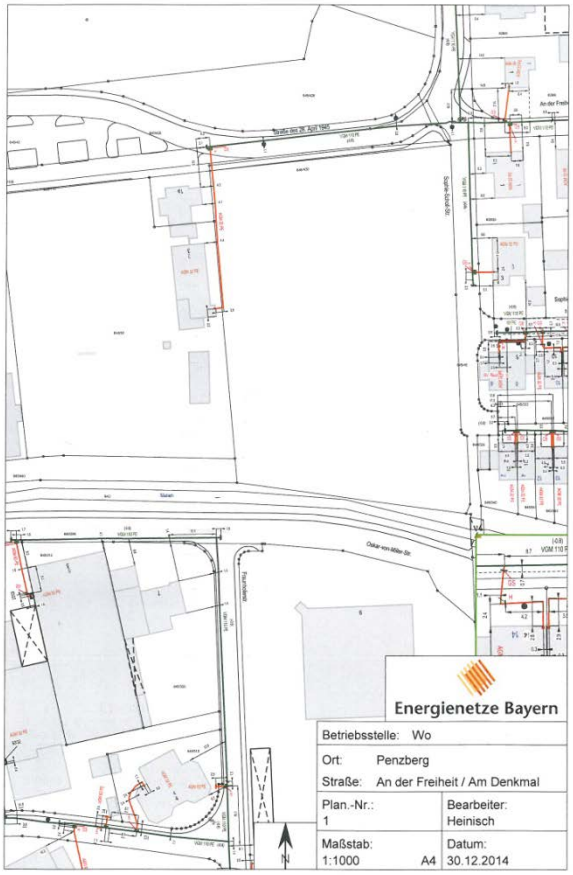


Beschlussvorschlag zu Nr. 2.11:

Die Stellungnahme der Bayernwerk AG wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten. Der Inhalt der Stellungnahme ist in die städtebauliche Begründung zu übernehmen.

2.12 Stellungnahme der Energie Südbayern GmbH:

Die Energie Südbayern GmbH hat mitgeteilt, dass eine Versorgung mit Erdgas möglich ist und den nachfolgend dargestellten Lageplan mit Darstellung der Energienetze Bayern zugesandt.



Beschlussvorschlag zu Nr. 2.12:

Die Stellungnahme der Energie Südbayern GmbH wird zur Kenntnis genommen.

2.13 Stellungnahme der deutschen Telekom Technik GmbH:

Die Telekom Deutschland GmbH hat folgende Stellungnahme abgegeben:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden. Sollten im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer TK-Anlagen benötigt werden, können diese bei uns angefordert werden.

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir, gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich mit dem Ansprechpartner in Verbindung:

Sollte in der Begründung zum Bebauungsplan die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien festgelegt sein, widersprechen wir dieser Forderung mit folgender Begründung:

Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt.

Zwar kann gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 13 BauGB im Bebauungsplan die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen aus städtebaulichen Gründen festgelegt werden, jedoch ist nicht davon auszugehen, dass der Bundesgesetzgeber im Juni 2004 eine sehr ausgefeilte Kompromisslösung zur oberirdischen Verlegung von TK-Linien in § 68 Abs. 3 TKG aufnimmt, UITI sie einen Monat später im Juli 2004 wieder massiv durch § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB zu modifizieren bzw. einzuschränken.

Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor.

Beschlussvorschlag zu Nr. 2.13:

Die Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen und ist bezüglich der Sicherung der bestehenden Telekommunikationsanlagen zu beachten.

2.14 Stellungnahme der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG:

Die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG hat folgende Stellungnahme abgegeben:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen (M 1:500) dargestellt ist. In welchem Maße diese aufgenommen/gesichert/wiederverlegt werden müssen, kann von uns zurzeit nicht beurteilt werden. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, findet sicherlich zu gegebener Zeit ein Koordinierungsgespräch mit den betroffenen Versorgern statt, zu dem wir um möglichst frühzeitige Einladung bitten. 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.

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung.

Beschlussvorschlag zu Nr. 2.14:

Die Stellungnahme der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co.KG wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten. Die Stellungnahme wurde an den Grundstückseigentümer und Vorhabenträger weitergegeben.

3. Anregungen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit:

3.1 Der Eigentümer des im Planungsgebiet befindlichen Grundstücks Flurnummer 828/49 der Gemarkung Penzberg, hat folgende Einwendungen zum Bebauungsplan „Denkmal an der Freiheit“ eingereicht:

Es ist für mich nicht nachvollziehbar, dass bei einer derart massiven Bebauung die Abstandsflächen verkürzt werden sollen.
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) erfordern grundsätzlich im Bebauungsplan oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung die Einhaltung der Mindestabstandsflächen der Bauordnung oder sogar je nach Sachlage größere Abstandsflächentiefen. Die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung entsprechen in Art. 6 Abs. 5 BayBO den neuzeitlichen Mindestanforderungen an ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sind deshalb im Allgemeinen nach § 1 Abs. 6 BauGB (Sicherheit und Gesundheit der Bevölkerung) und nach Art. 3 BayBO (Allgemeine Anforderung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung) notwendig.

Bei Planungen muss grundsätzlich auch auf die vorhandene Bebauung Rücksicht genommen werden, d.h. darauf geachtet werden, dass die Belichtungssituation für die bestehende Bebauung durch eine nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder der sonstigen städtebaulichen Satzung zulässige Bebauung nicht unzumutbar verschlechtert wird.

Durch die geplante viergeschossige Bebauung im Westen, die dreigeschossige Bebauung im Süden und die viergeschossige Bebauung im Osten (Bebauungsplan .,Denkmal an der Freiheit, Teil B") und der damit verbundenen erheblichen Verkürzung der Abstandsflächen wird mein Einfamilienhaus mit einer Höhenentwicklung E + DG hinsichtlich ausreichender Besonnung erheblich verschattet

Nach meiner Auffassung sind keine Gründe ersichtlich, die eine solche erhebliche Unterschreitung der Abstandsflächen durch die geplante Bebauung rechtfertigen würden.

Beschlussvorschlag zu 3.1:

Die Einwendungen werden im Rahmen der Abwägung folgendermaßen behandelt:

Die Einwendungen zu den Abstandsflächen sind dahingehend zu berücksichtigen, indem das Baufenster des Grundstücks Flurnummer 828/49 auf den Bestand erweitert wird und die Einhaltung der Abstandsflächen der südlich und westlich angrenzenden Baufenster zeichnerisch nachgewiesen wird und ggf. die Baugrenzen dieser Baufenster angepasst werden. Der Nachweis bezüglich der Einhaltung der Abstandsflächen ist in die Begründung zu übernehmen.

3.2 Sammelnachbareinwendungen von Anwohnern des Bebauungsplangebietes „Denkmal an der Freiheit“:

Mit Schreiben vom 16.12.2014 ist bei der Stadt Penzberg folgendes Schreiben der Anwohner des Bebauungsplangebietes „Denkmal an der Freiheit“ mit 21 Unterschriften eingegangen.

Auf der Bürgerversammlung wurde von Herrn Klement ein Dialog mit den Anwohnern über unsere Bedenken und Einwendungen zu diesem Bebauungsplan angekündigt. Leider hat dieser Dialog bis heute nicht stattgefunden.
Wir haben große Bedenken gegen die momentane Form des Bebauungsplanes. Einen Teil unserer Bedenken möchten wir Ihnen hier darlegen.

-Verschärfung der Verkehrssituation an den Straßen/Ecken Straße des 28.4.1945/ An der Freiheit/ Sophie Scholl Straße; Bichler Straße/Karlstraße/ Straße des 28.4.1945.

-Verschärfung der Hochwassergefahr

-Verschärfung der schon bestehenden schlechten Parkplatzsituation.

-Erhöhung der Unfallgefahr auf der Sophie Scholl Straße

-Unfallgefahr der Kinder beim Überqueren der Straße des 28.4.1945 um zum Spielplatz zu gelangen

-Festschreibung des Spielplatzes am Denkmal.

Dies sind nur einige unserer Bedenken. Gerne möchten wir bei einem Ortstermin oder Gesprächen mit Ihnen und der Verwaltung in einen Dialog eintreten.

Wir bitten Sie den Bebauungsplan erst nach Abschluss eines Dialogprozesses mit uns wieder im Bauausschuss zu behandeln. Wir würden es sehr bedauern sollte der Bebauungsplan ohne einen Dialogprozess rechtsgültig werden.

Beschlussvorschlag zu 3.2:

Die Einwendungen werden im Rahmen der Abwägung folgendermaßen behandelt:

Der Dialog mit den Anwohnern über die eingereichten Bedenken und Anregungen soll noch stattfinden. Damit dieser Dialog mit den durch die Planung betroffenen Bürgern sinnvoll durchgeführt werden kann, sind die im Rahmen der Behörden- sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung genannten Anregungen und Bedenken zu prüfen. Aufgrund der eingereichten Anregungen und Bedenken sind zur Abwägung noch die Erstellung von Untersuchungen durch Fachplaner (z. B. schalltechnische Untersuchung, Verkehrsuntersuchung, Untersuchung bezüglich Beeinträchtigung durch Niederschlagswasser (Hangwasser)) erforderlich.
Erst wenn die Ergebnisse dieser Untersuchungen vorliegen, können die dargelegten Bedenken ausreichend behandelt und beantwortet werden.

3.3 Nachbareinwendungen der direkt angrenzenden Grundstückseigentümer Sophie-Scholl-Straße 1 sowie der nordöstlichen Anliegerin „An der Freiheit 1“:

Die östlich des Plangebietes direkt angrenzenden Grundstückseigentümer Sophie-Scholl-Straße 1 sowie die nordöstliche Anliegerin An der Freiheit 1 haben folgende Einwendungen zum Bebauungsplan „Denkmal an der Freiheit, Teil B“ eingereicht:

1. Viergeschossigkeit

Die für die Bebauung mit 4-stöckigen Häusern entlang der Straße „Straße des 28 April 1945“ ist zu hoch gegenüber der übrigen Bebauung des ganzen angrenzenden Wohngebietes im östlichen und Teil, der ausschließlich Wohnbebauung enthält. Auch nach Süden hin in Richtung Gewerbegebiet gibt es keine Gebäude, die eine derartige Höhe aufweisen.

Insbesondere ist die geplante Bebauung (Haus Nr. 3) unmittelbar zu unserem Anwesen Sophie-Scholl- Straße 1 in der Höhe mit 4 Stockwerken gegenüber meinem Haus (EG + 1 + Dachgeschoss) viel zu hoch und stellt eine beträchtliche Einbuße unserer Lebensqualität dar. Der Abstand und Versatz nach Süden bewirkt eine massive Lichteinbuße in den Nachmittagsstunden.

Mit der Aussage im Punkt 6 Ziele der Planung "eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen" sollte dies doch auch für die angrenzenden Anwohner, insbesondere unseres Anwesens an der Sophie-Scholl-Straße 1 gelten. Bei einem vierstöckigen Gebäude ist dies nicht mehr gegeben.

Das im Plan ausgewiesene Haus Nr. 3 ist mit der geplanten Höhe so hoch wie die Abstandsfläche zu meinem Haus. Auch ist der geplante Abstand zur Straßenführung (Sophie-Scholl-Str.) bei Haus 3 geringer als in den anderen geplanten Häusern (Haus 4/5/6).

Das Volumen und die Positionierung des geplanten Gebäudes wird vom 1. Oktober bis 30.März eines jeden Jahres zu einer Verschattung meines Hauses führen (Bauhöhe 14,5 m ± 0 m über Gebäude des Einspruchführers). Diese Aussage berücksichtigt jahreszeitliche Veränderungen des Sonneneinstrahlwinkels. Das bewirkt wiederum eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit und bedeutet eine erhebliche Wertminderung meines Hauses und somit einen großen wirtschaftlichen Schaden.

Die in Plan B vorgesehene Bebauung umfasst Tiefgaragen in einem Umfang, der in anzunehmender Weise die Wasserführung am Hang und an der Kreuzung (Str. des 28.April1945, An der Freiheit und Sophie-Scholl-Straße) beeinträchtigen wird; Stichwort: Schichtenwasser, Bodenaufbau, Wasserführung; hydrostatischer Gegendruck u.a. In welcher Weise sich durch die Massivität der Tiefgaragen der Wasserlauf verändern wird, z. B. Rückstau, ist nicht vorhersehbar und planbar. Hier bestehen also erhebliche geologische Risiken und daraus resultierend offene Haftungsfragen.

Aufgrund der genannten Risiken für mein Eigentum beantrage ich vor Baubeginn ein Beweissicherungsgutachten. Die Kosten sind vom Eigentümer der Baumaßnahme zu tragen.

Es gibt keine städtebauliche Begründung (außer einer Gewinnmaximierung des Bauträgers), warum das Eckhaus (im Plan als Haus Nr. 3 bezeichnet) an der Kreuzung 4-geschossig sein soll und die anderen geplanten Baukörper in Nord-Süd-Richtung 3 Geschosse umfassen.

Ich bin in Penzberg geboren, aufgewachsen, zur Schule gegangen und habe u.a. im Bergwerk gearbeitet. Gegenüber der Stadt war ich immer loyal und kooperativ. Warum die Stadt jetzt

mir gegenüber (und natürlich auch gegenüber allen anderen Betroffenen) solche Einschränkungen der Lebensqualität plant ist mir und meiner Familie völlig unverständlich. Ich hoffe sehr, dass hier ein Umdenken der Stadt Penzberg erfolgt und auch die Belange der Alteigentümer berücksichtigt werden.

2. Dachbegrünung
Es ist eine Dachbegrünung vorgesehen. Ich konnte nichts darüber lesen, wie es sich dann mit Pollenflug von den Dächern verhält. Auch hier sehen wir eine Beeinträchtigung.

3. Photovoltaik
Im Punkt „Photovoltaik“ wurde von aufgeständerten Modulen bis zu einer Höhe von 70 Zentimetern geschrieben. Im Bauabschnitt „B“ gibt es nur eine Aussage mit „Die Module können parallel zur Dachneigung oder aufgeständert montiert werden“. Eine begrenzende Höhe ist nicht mehr angegeben. Bei aufgeständerten Modulen ergibt sich nochmals eine Erhöhung der Gebäude. Auch dieses wäre eine zusätzliche Beeinträchtigung.

4. Gehsteig entlang der Sophie-Scholl-Straße
Als Anregung hinzugeben möchte ich noch hinzugeben: Das Fehlen eines (vernünftigen) Bürgersteiges auf der Seite der neuen Bebauung, um ein sicheres Gehen entlang der Sophie-Scholl-Str. zu ermöglichen. Ein Bürgersteig sollte geschaffen werden, um ein unnötiges, mehrfaches Überqueren der anderen Straßen zu vermeiden. Die Sophie-Scholl- Straße ist als Rundwanderweg ausgeschildert und wird somit von Fußgänger auch rege angenommen.

5. Vorschlag :
Unter Abwägung der Interessen der bestehenden und künftigen Eigentümer sowie der o.g. Risiken schlage ich für das geplant Haus Nr. 3 eine 3 geschossige Bebauung (EG + 1.OG + 2.OG) vor. Dies würde sowohl den Interessen der Stadt, des Bauträgers und der Alteigentümer entgegenkommen und stellt eine faire und anzustrebende Kompromisslösung dar.

Beschlussvorschlag zu 3.3:

Die Einwendungen werden im Rahmen der Abwägung folgendermaßen behandelt:

Zu 1. Viergeschossigkeit:
Im Rahmen der Durchführung einer Ortsbesichtigung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten sollen sowohl die geplanten Höhenlagen der künftigen Gebäude als auch die Anzahl der Vollgeschosse der viergeschossigen Baukörper und hierbei insbesondere des geplanten viergeschossigen Gebäudes im Nordosten des Plangebiets, das lediglich einen Abstand von 2,70 m zur Sophie-Scholl-Straße aufweist im Hinblick auf den entstehenden Höhensprung zur angrenzenden Wohnbebauung anhand eines Leergerüsts überprüft werden.

Die Einhaltung der Abstandsflächen nach § 6 der bayerischen Bauordnung zwischen dem geplanten Wohnhaus mit Abstand von 2,7 m zur Sophie-Scholl-Straße und dem bestehenden Wohngebäude Sophie-Scholl-Straße 1 ist zeichnerisch nachzuweisen.

Zu 2. Dachbegrünung
Die Festsetzung von Gründächern (Dachbegrünungen) ist unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches) aus ökologischen Gründen sinnvoll und dient sowohl

- als Lebensraum für Pflanzen und Tiere,
- zur Rückhaltung von Regenwasser,
- zur Verbesserung des Stadtklimas
- zur Bindung von Staub und Schadstoffen

Im Rahmen der Abwägung werden die ökologischen Vorteile der Dachbegrünung gegenüber einer temporären Zunahme der Belastung durch zusätzlichen Pollenflug, höher gewichtet.

Zu 3. Photovoltaik

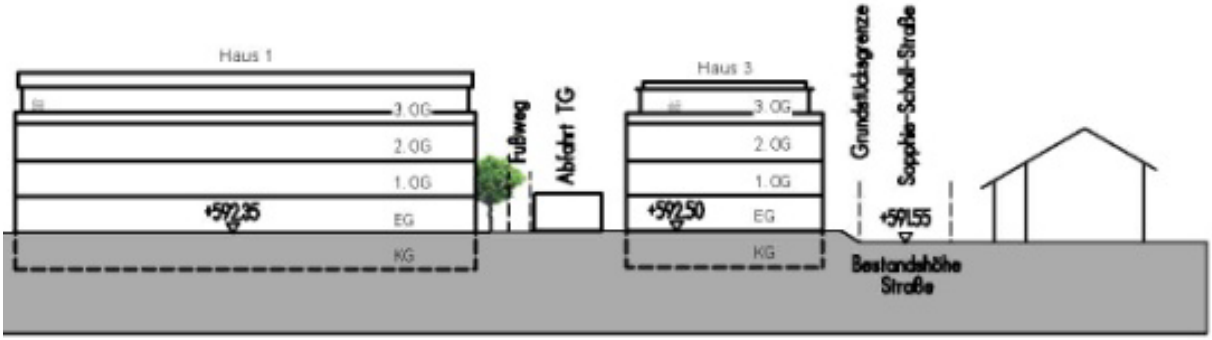
Photovoltaikanlagen dienen der dezentralen Energieversorgung und tragen zur Einsparung der Förderung und des Verbrauchs fossiler Brennstoffe bei. Die Festsetzung von Photovoltaikanlagen dient somit auch dem Belang des Umweltschutzes. Gemäß Ziffer 2.6 Abs. 2 der Festsetzungen durch Text ist die Höhe der Photovoltaikanlage auf maximal 70 Zentimeter über Oberkante Dachhaut begrenzt. Da von Photovoltaikmodulen eine wesentlich geringere Wirkung ausgeht als von Gebäuden und diese auch nicht abstandsflächenrelevant sind, hält sich die nachbarrechtliche Beeinträchtigung auch aufgrund der Höhenbegrenzung in Grenzen.

Zu 4. Gehsteig entlang der Sophie-Scholl-Straße

Die Errichtung eines Gehsteigs im Westen der Sophie-Scholl-Straße ist laut Auskunft des Ordnungsamtes zwar sinnvoll, aber nicht notwendig, da die Sophie-Scholl-Straße in einer Tempo-30-Zone liegt. Die Planung eines ostseitigen Gehsteigs hätte Auswirkungen auf die Gesamtplanung des Bebauungsplangebietes „Denkmal an der Freiheit, Teil B“. Ob an der Ostseite der Sophie-Scholl-Straße künftig eine Gehsteigfläche (Verkehrsfläche) festzusetzen ist, soll durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten im Rahmen einer Ortsbesichtigung entschieden werden.

Zu 5.Vorschlag :

Ob die Anzahl der Vollgeschosse für das im Schnitt D-D als Haus 3 bezeichnete Gebäude zur Reduzierung des Höhensprungs zum bestehenden Wohnhaus der Einwandführer um ein Vollgeschoss reduziert wird, soll im Rahmen der Durchführung einer Ortsbesichtigung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten anhand eines Leergerüsts entschieden werden.



3.4 weitere Nachbareinwendungen von Grundstückseigentümern an der Sophie-Scholl-Straße, :

Neun Grundstückseigentümer an der Sophie-Scholl-Straße, zwei Anlieger am Anne-Frank-Weg, zwei Anlieger am Therese-Zenk-Weg, vier Anlieger am Agathe-Fleissner-Weg sowie drei Anlieger an der Freiheit haben ebenfalls Einwendungen zum Bebauungsplan „Denkmal an der Freiheit, Teil B“ eingereicht:

Die Bedenken dieser Anlieger wurden im Wesentlichen in den nachfolgenden Punkten zusammengefasst:

Überlastung der vorhandenen Erschließungsstraßen:
Durch die hochverdichtete Bebauung wird die Anwohnerzahl im Bereich „An der Freiheit“ in einem Maße zunehmen, die von der vorhandenen Erschließungsstraße absehbar nicht mehr bewältigt wird. Bereits jetzt entstehen bei der Ausfahrt aus der „Straße des 28. April 1945“ in die Bichler Straße erhebliche Wartezeiten und ein hohes Unfallrisiko. Es ist bei geschätzten 100-120 Wohneinheiten für die Bebauungsabschnitte A und B von einem Verkehrszuwachs von mindestens 150 bis 200Fahrzeugen (1,3-1,5 je Haushalt) auszugehen;- Besucherfahrzeuge noch nicht berücksichtigt.

Bebauungsdichte:
Im Bebauungsplan wird die erheblich verdichtete Bebauung mit der zentrumsnahen Lage begründet. Dies können wir nicht nachvollziehen, da die Nähe zum bestehenden Baugebiet (mit deutlich geringerer Bebauungsdichte) deutlich näher ist als das Zentrum. Dies trifft entsprechend noch mehr auf den im Teil B geplanten Bebauungsabschnitt zu.
Zweifel bestehen außerdem am Begriff „Zentrumsnah“ in Verbindung mit der erfolgten Errichtung des Sondergebiets „SO Großflächiger Einzelhandel“, das wohl in einem zentrumsnahen Wohngebiet so nie hätte entstehen dürfen. Es ist verwunderlich, dass es bei der nunmehr vorgesehenen Bebauung städtebaulich geboten ist, die wenigen vorhandenen Flächen maximal auszunutzen

Steigendes Hochwasserrisiko für die bestehende Bebauung durch die geplante Höhenlage sowie die zusätzliche Versiegelung des Baugebietes „Denkmal an der Freiheit“.
Durch den Bau des Fußballplatzes wurde die natürliche Geländeform eingeebnet und nivelliert. Im Zuge des Rückbaus des Sportplatzes erwarte ich, dass die ursprüngliche, natürliche Geländeform im Bereich beider Fußballplätze wieder hergestellt wird. Insbesondere im Hinblick auf den Bebauungsplan Teil B hat dies erhebliche Auswirkungen auf das Abfließen von Oberflächenwasser in das angrenzende Wohngebiet „An der Freiheit Süd“. Hier entstehen bei entsprechender Wetterlage (gefrorener Boden und Tauwetter mit Regen) immer wieder bedrohliche Zuflüsse aus dem Bereich der Fußballplätze. Die vorgesehene verzögerte Einleitung von Oberflächenwasser in den Säubach halte ich für hoch bedenklich, da auch nach der Erweiterung des Säubachs zur Retentionsfläche dieser regelmäßig an der obersten Aufnahmegrenze steht. Eine Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers ist dann nicht mehr vertretbar bzw. auch nicht mehr realisierbar. Die für das angrenzende Wohngebiet gefährlichen Zeiten von starkem Niederschlag in Verbindung mit noch gefrorenem Boden werden bei der im Bebauungsplan vorgesehenen Geländeform jedoch nicht in Richtung Säubach abfließen, sondern wie bisher auch in Richtung Sophie-Scholl-Straße. Die dortigen Entwässerungsanlagen sind mit dieser Menge restlos überfordert. Dies kann nur verhindert werden, wenn die natürliche Geländeform wieder hergestellt wird. In diesem Zusammenhang muss man die Bebauungspläne Teil A und Teil B unbedingt gemeinsam bewerten.

Bereits im letzten Jahr im Mai (nach erfolgtem Bachausbau) war nach nur 3 Regentagen der

Bachpegel derart angestiegen, dass die·Feuerwehr Penzberg·uns mehrere Paletten Sandsäcke zur Absicherung zur Verfügung gestellt hat, da der Säubach Richtung Norden zu unserem Haus überzulaufen drohte und im weiteren Verlauf des Wohngebietes in der entsprechenden Nacht mehrere Häuser überflutet wurden.
Dieses Jahr hatten wir bereits 2 - 3 Situationen, bei denen der Säubach bereits nach einem starken Regentag erheblich angestiegen war.
Die Aussage des erwähnten·Gutachtens, dass für das Baugrundstück bei einem 100-jahrigen Bemessungshochwasser inkl. Klimazuschlag keine Überflutungsgefährdung besteht mag für den geplanten neuen Bauabschnitt A und B zutreffen, führt aber an den angrenzenden Bestandsflächen zu einer erheblichen Mehrbelastung und zusätzlichen inakzeptablen Gefährdung durch

- *die·für uns in keinster Weise nachvollziehbare·vorgesehene Beibehaltung bzw. in den·Plänen erkennbare teilweise Erhöhung der Geländeform sowie*
- *die großflächige Versiegelung der Flächen durch Tiefgaragen, Straßen und Zuwege das Abfließen von Oberflächenwasser erheblich einschränkt wird*

Da insbesondere im Bereich des Bebauungsplanes Teil B die bestehende belastete Auffüllung abgetragen werden muss, ist ein Wiederauffüllen auf die bisherige (unnatürliche Geländeform und -höhe) für uns nicht nachvollziehbar und nicht akzeptabel. Wir erwarten mit dem Rückbau des künstlich angelegten Sportplatzes die Wiederherstellung der ursprünglichen natürlichen Geländeform auch zur Angleichung an das bestehende Wohngebiet.
Im angrenzenden Wohngebiet „An der Freiheit Süd“ bilden sich bei Stark- und Dauerregen bereits heute immer wieder bedrohliche Sturzbäche aus den Zuflüssen aus dem Bereich der Fußballplätze.

Darüber hinaus erschließt sich mir keine sinnvolle Begründung, warum der im Teil B zu entsorgende (weil belastete) Boden danach wieder aufgefüllt werden würde, um das natürliche Niveau wieder künstlich zu überhöhen. Ein besserer Bergblick von den Neubauten wird hier mit einem dauerhaft hohen Überschwemmungsrisiko im bestehenden Wohngebiet erkauft.

Geschosszahl und Gesamthöhe der geplanten Bebauung:
Unter Bezugnahme auf die natürliche Geländeform stellt die durch die geplante Geschoßzahl der einzelnen Gebäude entstehende Gesamthöhe der Bebauung im Vergleich zum bestehenden Wohngebiet „An der Freiheit“ bzw. „An der Freiheit Süd“ eine erhebliche Einschränkung für die Bewohner dar. Hier steht die Geschoßzahl 3+1 in keinem vertretbaren Verhältnis zur vorhandenen Bebauung und ist auch durch die zentrumsnahe Lage nicht begründbar. Auch das in den Plänen zu entnehmende geplante Höhenniveau führt dazu, dass die Häuser noch einen Meter höher stehen werden, so dass bei den 3+1 geschossigen Objekten von einem Unterschied von ca. 4 Metern zu der vorhandenen Bebauung auszugehen ist.

Parkplatzmangel und zusätzlicher Parkdruck durch die Vielzahl der geplanten Wohnungen und die unbefriedigende Lage der Besucherstellplätze:
Schon heute sind nicht ausreichend Parkplätze vorhanden. Familien mit heranwachsenden Kindern, werden in Zukunft Parkplätze für die Autos benötigen. Im geplanten Projekt ist dies nicht ausreichend berücksichtigt.
Die Schaffung von Besucherparkplätzen in der geplanten Tiefgarage ist nicht sinnvoll, da diese im Endeffekt vor der Schranke– mehr als 100 Meter von den südlichen Häusern entfernt geplant sind. In der Praxis wird das dazu führen, dass die Besucher und auch die Bewohner der Neubauten im Wesentlichen in der Sophie-Scholl-Straße parken werden. Hier herrscht aber – dank der hoch verdichteten Bebauung – bereits jetzt erheblicher Parkplatzmangel.

Erschließung des Baugebietes über Zufahrten von der Straße des 28. April 1945 sowie über die Sophie-Scholl-Straße

Mit völligem Unverständnis entnehme ich der Begründung zum Bebauungsplan (Seite 6), dass die Zufahrt zum künftigen Wohngebiet nicht nur über die „Straße des 28. April 1945“ erfolgen soll, sondern von Osten auch über die Sophie-Scholl-Straße. Im persönlichen Gespräch wurde uns zugesichert, dass es sich dabei ausschließlich um eine Feuerwehrzufahrt handelt. Eine allgemeine Zufahrt würde auf jeden Fall durch einen Poller verhindert. Dann erwarte ich auch, dass dies im Bebauungsplan und allen Begleitdokumente so fixiert wird. Einer allgemeinen Zufahrt über die Sophie-Scholl-Straße widerspreche ich mit Nachdruck.

Unterschreitung der Abstandsflächen der geplanten Reihenhäuser zum bestehenden Wendehammer Sophie-Scholl-Straße:

In diesem Zusammenhang wird auch die geplante Unterschreitung des üblichen Abstands der Bebauung im Bereich der Wendeplatte kurz vor der Säubachbrücke kritisiert. Dies ist eine Sonderfläche „Verkehrsberuhigter Bereich“, die intensiv von Kindern zum Spielen benützt wird. Jegliche Unterschreitung des vorgeschriebenen Abstands zwischen Bebauung und dieser Sonderfläche wird zu Konflikten führen.

Fehlen von Spielflächen für Kleinkinder:

Ein weiterer Kritikpunkt ist, dass weder im Teil A noch im Teil B des Bebauungsplanes die gesetzlich vorgeschriebenen Spielflächen erkennen sind. Nicht mal geringfügige Spielflächen. Lediglich auf der öffentlichen Fläche nördlich der „Straße des 24. April 1945“ ist anscheinend etwas angedacht. Warum wird hier wieder die öffentliche Hand zur Planung und Finanzierung von Spielflächen herangezogen, die laut Gesetz der Bauherr zu tragen hat? Warum kommt man hier von städtischer Seite nicht dem Auftrag nach, dies in entsprechender Größe und Qualität vom Projektentwickler einzufordern. Ein Spielplatz auf der nördlichen Straßenseite ist besser als keiner, aber allein wegen der Verkehrslage für kleinere Kinder schlicht nicht zu verantworten. In welcher Form der beteiligte Projektplaner seiner Verantwortung in Sachen Spielflächen in der Vergangenheit nachgekommen ist, kann man am fäkalienverseuchten Spielplatz

Gehsteig entlang der Sophie-Scholl-Straße

Laut den Begründungen zum Bebauungsplan (S. 6) und Umweltgutachten erfolgt die Zufahrt zum Wohngebiet sowohl über die Straße des 28. April 1945, als auch über die Sophie-Scholl-Straße. Über die Sophie-Scholl-Straße ist auch die geplante Anbindung an die Stadt mit Rad- und Fußweg über das nördliche Säubachufer zu erreichen. D.h. hier wird auch der Schulweg aller Freiheitskinder (auch meiner) entlangführen. Nun ist zu fragen, warum die Sophie-Scholl-Straße - nun eine Zufahrt zu zwei Wohngebieten und eine Achse für Fußgänger und Radler – keinen durchgehenden rechtsseitigen Gehweg erhält.

Die Situation: Der nördliche Fußweg auf der Ostseite der Straße endet, wo die Sophie-Scholl-Straße nach links/Osten abknickt, geradeaus beginnt südlich - kaum als solche kenntlich - eine Spielstraße (ohne echte Wendemöglichkeit für Pkw): diese ohnehin schon unbefriedigende Lösung verschärft sich durch ein höheres Verkehrsaufkommen und eine zusätzlich noch unübersichtlichere Situation an der Kreuzung Straße des 28. April 1945/ An der Freiheit/ Sophie-Scholl-Straße: Vom Norden der Freiheit kommend, muss als Fußgänger zunächst die Straße An der Freiheit gequert werden (Einseitiger westseitiger Fußweg), dann muss die Straße des 28. April 1945 gequert werden (hier wäre in Zukunft eine Insel hilfreich) und dann muss im Kreuzungsbereich die Sophie-Scholl-Straße (einseitiger ostseitiger Fußweg) gequert werden, um schließlich die linksabknickende Sophie-Scholl-Straße geradeaus erneut zu queren und nun im Spielstraßenbereich (wenig kenntlich!) anzugelangen und von dort zum Fuß/Radweg am Säubach wieder auf die Westseite dieser Straße zu queren.

Bitte tragen Sie der neuen höheren Wohndichte mit adäquaten Wegen für Fußgänger und

Radfahrer Rechnung und veranlassen Sie im Zuge des Bebauungsplanes "Denkmal an der Freiheit, Teil B" eine sinnvolle und gefährdungsfreie Verkehrsführung für alle Verkehrsteilnehmer (PKW, Radfahrer, Fußgänger) in den Bereichen Straße des 28. April 1945/ An der Freiheit/ Sophie-Scholl-Straße.
Vorschläge hierzu: Die Sophie-Scholl-Straße könnte bereits ab der Kreuzung Straße des 28. April 1945/ An der Freiheit als Spielstraße gelten (inkl. besserer Straßenmarkierung), Inseln als Querungshilfe, Tempolimits, LKW-Fahreinschränkungen ....

Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren:
Ein beschleunigtes Verfahren bereitet mir deshalb Sorge, weil wichtige Punkte bei der Bebauung vernachlässigt oder übersehen werden könnten.

Beschlussvorschlag zu 3.4:

Die Einwendungen werden im Rahmen der Abwägung folgendermaßen behandelt:

Zur Überlastung der vorhandenen Erschließungsstraßen:
Die Einwendungen sind dahingehend zu untersuchen, indem die Verkehrsuntersuchung, die für den Bebauungsplan „Bichler Straße Nord“ (REWE-Markt) erstellt worden ist, an die neue Planung anzupassen und insbesondere bezüglich des Verkehrsknotenpunktes Ausfahrt Straße des 28. April 1945 in die Bichler Straße zu untersuchen ist.

Zur geplanten Bebauungsdichte:
Die Einwendungen sind dahingehend zu untersuchen, indem die Bebauungsdichte (Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl) des bestehenden Bebauungsplangebietes „Freiheit Süd“ ermittelt wird und in Relation zur geplanten Bebauung gesetzt wird. Im Bebauungsplan „Freiheit Süd“ sind lediglich Grundflächen je Parzelle sowie eine Geschossflächenzahl festgesetzt. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt für die Satteldachgebäude im Anschluss an das geplante Bebauungsplangebiet „Denkmal an der Freiheit“ 0,5 und für die Pultdachgebäude 0,9.

Zum steigendem Hochwasserrisiko für die bestehende Bebauung durch die geplante Höhenlage sowie die zusätzliche Versiegelung des Baugebietes „Denkmal an der Freiheit“.
Die Einwendungen sind dahingehend zu untersuchen, indem per Gutachten der Nachweis geführt wird, dass sich die künftige Versiegelung des geplanten Baugebietes „Denkmal an der Freiheit“ nicht negativ bezüglich eventueller Überschwemmungen auf das bestehende Wohngebiet auswirkt. Die geplante Höhenlage des künftigen Bebauungsplangebietes „Denkmal an der Freiheit“ soll im Rahmen einer Ortsbesichtigung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten überprüft werden.

Zur Geschosszahl und Gesamthöhe der geplanten Bebauung:
Die Einwendungen sind dahingehend zu untersuchen, indem die Höhenlage sowie die Anzahl der Vollgeschosse der geplanten viergeschossigen Gebäude im Rahmen einer Ortsbesichtigung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten anhand eines Leergerüsts überprüft werden.

Zum Parkplatzmangel und zusätzlicher Parkdruck durch die Vielzahl der geplanten Wohnungen und die unbefriedigende Lage der Besucherstellplätze in der Tiefgarage:
Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg sind für Wohnungen bis 55 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze und für Wohnungen über 55 m² Wohnfläche 2 Stellplätze nachzuweisen. Diese Stellplatzanforderung ist zumindest für den Geschosswohnungsbau entsprechend den Erfah-

rungen mit anderen Baugebieten ausreichend. Problematischer erscheint die ebenfalls in der Stellplatzsatzung verankerte Zulassung des Stauraums vor der Garage als anrechenbarer Stellplatz für Einzel- und Doppelhäuser. Diesbezüglich bedarf es einer Überarbeitung der Stellplatzsatzung. Der bestehende Parkplatzmangel dürfte sich durch den geplanten Geschosswohnungsbau nicht erhöhen, da die hierfür erforderlichen Stellplätze in ausreichender Anzahl auf dem Baugrundstück untergebracht werden. Ob diese Stellplätze von den künftigen einzelnen Bewohnern immer angefahren werden oder ob diese Bewohner teilweise auch die angrenzenden Straßen bzw. den öffentlichen Parkplatz an der Straße des 28. April 1945 beparken, kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht geregelt werden, da das individuelle Verhalten der künftigen Bewohner nicht festgesetzt werden kann.

Zur Erschließung des Baugebietes über Zufahrten von der Straße des 28. April 1945 sowie über die Sophie-Scholl-Straße

Die Zufahrt zur Tiefgaragen sowie zu den vier oberirdischen Stellplätzen erfolgt über die Straße des 28. April 1945. Daneben sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereiche, Rettungswege) im Rahmen der inneren Erschließung des Baugebietes dargestellt. Diese Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind auch an die Sophie-Scholl-Straße angebunden. Hierbei ist die südliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 5 m auch für die Benutzung mit Fahrzeugen ausreichend. Die Benutzbarkeit der inneren Erschließungswege ist privatrechtlich zu regeln, wobei die Benutzbarkeit dieser Wege durch Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr, Krankenwagen) nicht eingeschränkt werden darf. Eine kurzfristige Nutzung dieser Wege für Anlieferungen bzw. zum Be- und Entladen wird vermutlich auch über die Sophie-Scholl-Straße stattfinden. Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt jedoch über die zentrale Tiefgarage, in der auch die Besucherstellplätze untergebracht werden.

Zur Unterschreitung der Abstandsflächen der geplanten Reihenhäuser zum bestehenden Wendehammer Sophie-Scholl-Straße:

Die Einwendungen sind dahingehend zu untersuchen, indem die Begründung mit einem Abstandflächenplan zu ergänzen ist, aus dem ersichtlich wird, wie groß die Abstandsflächen der einzelnen Gebäude sind und in welchen Bereichen eine Abstandsflächenunterschreitung vorliegt.

Zum Fehlen von Spielflächen für Kleinkinder:

Gemäß den Bestimmungen des Art. 7 Abs. 2 der bayerischen Bauordnung (BayBO) sind Kleinkinderspielplätze bei Gebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten im Bauantrag nachzuweisen.

Außerdem ist im Norden des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Ob dieser Spielplatz auch als Fußball- und Bolzplatz für Kinder und Jugendliche genutzt werden kann, ist im Rahmen einer noch durchzuführenden schalltechnischen Untersuchung zu ermitteln.

Zum beantragten Gehsteig entlang der Sophie-Scholl-Straße

Die Errichtung eines Gehsteigs im Westen der Sophie-Scholl-Straße ist laut Auskunft des Ordnungsamtes zwar sinnvoll, aber nicht notwendig, da die Sophie-Scholl-Straße in einer Tempo-30-Zone liegt. Die Planung eines ostseitigen Gehsteigs hätte Auswirkungen auf die Gesamtplanung des Bebauungsplangebietes „Denkmal an der Freiheit, Teil B“. Ob an der Ostseite der Sophie-Scholl-Straße künftig eine Gehsteigfläche (Verkehrsfläche) festzusetzen ist, soll durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten im Rahmen einer Ortsbesichtigung entschieden werden.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren:
§ 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sieht die Möglichkeit vor, dass Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen, und eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² aufweisen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden können. Hierbei sind jedoch die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Bei der Ermittlung der Grundflächenbegrenzung ist somit auch das Bebauungsplangebiet „Denkmal an der Freiheit, Teil A“, das in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplangebiet „Denkmal an der Freiheit, Teil B“ steht, mit einzubeziehen. Da die Grundfläche des Bebauungsplangebietes „Denkmal an der Freiheit, Teil B“ lediglich 2.614,75 m² beträgt und die Grundfläche im Bebauungsplangebiet „Denkmal an der Freiheit, Teil A“ eine ähnliche Größe aufweist, wird diese gesetzlich geregelte Größenordnung bei weitem unterschritten. Der Vorteil des beschleunigten Verfahrens gegenüber dem förmlichen Verfahren liegt darin, dass für Bebauungspläne der Innenstadtentwicklung, die zwischen bereits bebauten Bereichen entstehen, kein naturschutzfachlicher Eingriff entsteht und somit die Prüfung, ob hierfür naturschutzfachliche Ausgleichsflächen geschaffen werden müssen, entfällt.

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens spielt jedoch im Hinblick auf die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie die Prüfung und Berücksichtigung von öffentlichen und privaten Belangen keine Rolle.

3.5 Anregungen des Bauwerbers:

Folgende Anregungen zum Bebauungsplan „Denkmal an der Freiheit, Teil B“ wurden durch den Bauwerber eingereicht:

Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen:
Zur Sicherstellung einer stadtgestalterischen Qualität auch für Nebenanlagen, wollen wir die Bauräume für Garten-, Müll- und Fahrradhäuschen innerhalb des Quartiers konkret festsetzen.

Textfestsetzungen zu Wintergärten bei den Dachterrassen
In den Textfestsetzungen soll zur Klarstellung der Hinweis aufgenommen werden, wonach Wintergärten im Bereich der 3 Meter tiefen Dachterrassen nicht zulässig sind.

Besucherstellplätze in der Tiefgarage – Abweichung zur Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg
Zur Verbesserung der Quartiersgestaltung sind innerhalb der Anlage keine PKW-Stellplätze vorgesehen. Bis auf vier oberirdische sind sämtliche notwendigen Stellplätze in einer großen Tiefgarage vorgesehen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg wird bei der Berechnung der erforderlichen Stellplätze vollumfänglich angewandt.
Die Anforderung der Satzung, wonach 35% der für die Mehrfamilienhäuser notwendigen Stellplätze als Besucherstellplätze vorzusehen sind, führt zu Umsetzungsproblemen in der Praxis.
Anhand des Entwurfsplanes M 1:100 haben wir gezeigt, dass eine sinnvolle und für die Besucher erkennbare Anordnung von Besucherstellplätzen zu einer Reihung entlang der Hauptfahrgasse führt. Dies bedeutet bei unserer aktuellen Planung, dass in der Garage statt ca. 28 Stellplätzen etwa 20 Besucherstellplätze ausgewiesen werden.
Es wird angeregt, abweichend von der Forderung der Stellplatzsatzung in Penzberg, den Anteil der benötigten Besucherstellplätze von 35 % auf 25 % zu reduzieren.

Festsetzung der Tiefgaragenrampenneigung (Ziffer 2.4 Abs. 8 der Festsetzungen durch Text):
In Ziffer 2.4 Abs. 8 der Festsetzungen durch Text des Bebauungsplanes „Denkmal an der Freiheit, Teil B“ ist geregelt, dass die Neigung der Ein- und Ausfahrt der TG auf eine Länge von 5 m – von der Gehwegkante aus gemessen- nicht mehr als 1 % betragen darf.
Wir bitten, die Rampensituation im Ausfahrtsbereich zur Straße des 28. April entsprechend Bayerischer Bauordnung ausführen zu können (5 m Aufstellfläche mit max. 5%-Neigung) und die u.E. zu weit gehende Forderung gemäß aktuellem Bebauungsplan, Festsetzung 2.4, vorletzter Absatz, zu streichen. Anhand einer Schnittzeichnung durch die Rampe werden wir belegen, dass ausreichende Einsicht und Verkehrssicherheit auch bei der Querung des Gehsteigs gegeben sind.

Beschlussvorschlag zu 3.5:

Zur Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen:
Die Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen ist gemäß dem Beschlussvorschlag Nr. 2.1 aufgrund des Hinweises des Landratsamtes Weilheim-Schongau aus rechtlicher Sicht vorgesehen. Dieser Anregung soll gefolgt werden.

Zu den Textfestsetzungen zu Wintergärten bei den Dachterrassen
Dem Klarstellenden Hinweis, dass im Bereich der 3 Meter tiefen Dachterrassen Wintergärten nicht zulässig sind, soll gefolgt werden.

Zu den Besucherstellplätzen in der Tiefgarage – Abweichung zur Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg

Die Planung der Tiefgarage sieht die Errichtung von 20 barrierefreien Besucherstellplätzen vor. Oberirdisch sind zusätzlich vier Besucherstellplätze vorgesehen. Die genaue Anzahl der nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg erforderlichen Stellplätze sowie der Anteil der Besucherstellplätze sind bei der Einreichung der Bauantragsunterlagen zu ermitteln und im Stellplatznachweis anzugeben. Bei der Beurteilung der Bauantragsunterlagen durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten kann über eine eventuelle Ausnahme vom Besucheranteil beraten werden, wobei die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg erforderliche Anzahl der Stellplätze nicht unterschritten werden darf.

<u>Zur Festsetzung der Tiefgaragenrampenneigung (Ziffer 2.4 Abs. 8 der Festsetzungen durch Text)</u>
Zur Beurteilung, ob die 5 m tiefe Aufstellfläche mit einer Neigung von 5 % an Stelle der bisher im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Neigung von maximal 1 % geändert werden kann, ist eine Schnittdarstellung erforderlich, die bisher noch nicht vorliegt. Diese Schnittdarstellung soll danach dem Ordnungsamt unter Beteiligung des Sachgebiets Tiefbau sowie der Polizeiinspektion Penzberg zur Stellungnahme übergeben werden.

4. Stellungnahme der Verwaltung:

Mit den Bebauungsplänen „Denkmal an der Freiheit, Teil A“ und „Denkmal an der Freiheit, Teil B“ entstehen zwei Baugebiete, die an die Straße des 28. April 1945 angebunden sind und innerhalb der Baugebiete durch Privatstraßen bzw. Wohnwege erschlossen sind. Diese Privatstraßen bzw. Wohnwege sind für das Straßen- und Wegenetz der Stadt Penzberg nicht von Bedeutung, da diese nur zur Innenerschließung der geplanten Bebauung dienen und die fußläufige Verbindung durch die Weiterführung des Gehweges entlang des Säubachs mit Anbindung an die Sophie-Scholl-Straße des bestehenden Baugebietes „Freiheit Süd“ gewährleistet ist.
Zum Schutz der Eigentümer der jeweiligen Baugebiete, die künftig auch den Unterhalt und die Verkehrssicherungspflicht der Privatstraßen und Wohnwege übernehmen, soll die im Plan dargestellte wegemäßige Verbindung der beiden Baugebiete zurückgenommen und durch die Festsetzung eines durchgängigen privaten Grünflächenstreifens ersetzt werden.

Hinweis der Verwaltung:

Da aufgrund der großen Anzahl und des Umfangs der Bürgereinwendungen, diese nicht vollständig in die Verwaltungsvorlage integriert werden können, werden der Verwaltungsvorlage die vollständig eingegangenen Bürgereinwendungen beigelegt.

5. Ortsbesichtigung:

Im Rahmen der Durchführung einer Ortsbesichtigung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten sollen sowohl die geplanten Höhenlagen der künftigen Gebäude als auch die Anzahl der Vollgeschosse der viergeschossigen Baukörper und hierbei insbesondere des geplanten viergeschossigen Gebäudes im Nordosten des Plangebiets im Hinblick auf den entstehenden Höhensprung zur angrenzenden Wohnbebauung anhand eines Leergerüsts überprüft werden.
Ferner soll im Rahmen der Ortsbesichtigung darüber beraten werden, ob die Festsetzung und Errichtung eines Gehsteigs im Osten der Sophie-Scholl-Straße erfolgen soll.

6. Vorschlag der Verwaltung:

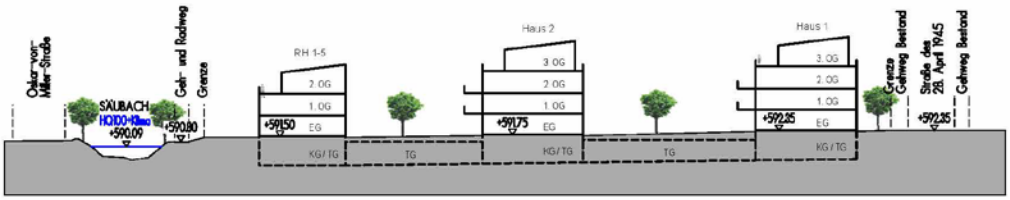
Die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen wurden gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.14 sowie 3.1 bis 3.5 abgewogen. Die Beschlussvorschläge Nrn. 2.1 bis 2.14 und 3.1 bis 3.5 sowie das Ergebnis der Stellungnahme der Verwaltung und das Ergebnis der Ortsbesichtigung werden zum Beschluss erhoben.

Die in den Beschlussvorschlägen sowie den Ergebnissen der Stellungnahme der Verwaltung und der Ortsbesichtigung enthaltenen Änderungen bzw. Ergänzungen sind vor dem Billigungsbeschluss durch den Stadtrat einzuarbeiten.

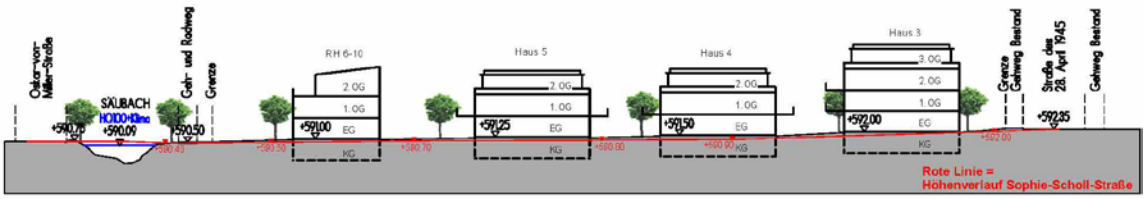
7. Sitzungsverlauf:

Die Erkenntnisse und Ergebnisse der Ortsbesichtigung werden durch den Stadtbaumeister vorgetragen:

Eine neue Höhenlage der geplanten Baufenster konnte vor Ort besichtigt und erläutert werden. Die gegenüber der in der öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung gültigen Planfassung wurden in Abstimmung mit dem Stadtbauamt und den Projektträgern neue, bis zu 50 cm niedrigere Höhenlagen für die OK Fertigfußböden gemäß nachfolgender Planskizze dargestellt. Diese Höhenlagen sind zeichnerisch in Lageplan und Schnitte der Planfassung, textlich in die Begründung und die begleitenden Gutachten zu übernehmen.

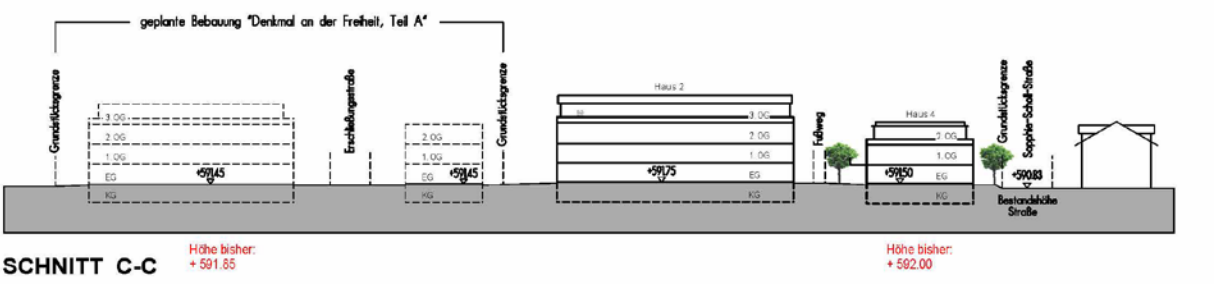


SCHNITT A-A



SCHNITT B-B

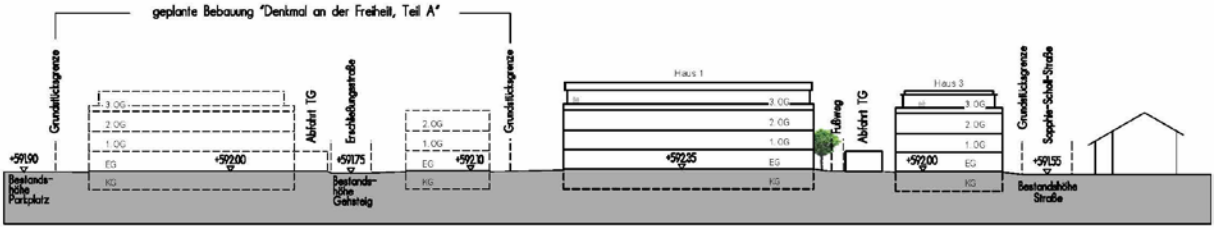
Höhe bisher: + 591.50 | Höhe bisher: + 592.00 | Höhe bisher: + 592.50



SCHNITT C-C

Höhe bisher: + 591.65

Höhe bisher: + 592.00



SCHNITT D-D

Höhe bisher: + 592.50

Die Geschossigkeit der Baufenster wurde anhand von zwei vor Ort aufgestellten Lehrgerüsten begutachtet. Dabei konnte grundsätzlich die Ausbildung einer Bauhöhe von drei Hauptgeschossen plus einem Dachgeschoss als umlaufend zurückgesetztes Staffelgeschoss stadträumlich entlang der Straße des 28. April 1945 nachvollzogen werden. Die Ausbildung aller Staffelgeschosse in den Baufenstern wurde um die Festlegung einer aufgelösten Attikaausbildung in Geländerform zur Reduzierung der optisch wahrnehmbaren Wandhöhe erweitert.

Der Bebauungsplanentwurf darf in der Auswirkung zu Nachbarschaft und Bestandsgebäuden keine Unterschreitung der Abstandsflächen nach Bay BO zur Folge haben. Die erforderlichen Abstandsflächen für alle neuen Baufenster in Nachbarschaftslage sind nachzuweisen. Hiernach sind Höhenlage und Grenzabstände der Baufenster eventuell erneut anzupassen.

Es ist durch technische Erläuterungen nachzuweisen, inwieweit die Höhenlage von Tiefgarage und darüber angeordneten Gebäuden durch eine maximale Ausnutzung des sogenannten Spiegelgefälles bei der Schmutz- und Niederschlagswasserableitung eventuell nach unten geändert werden kann.

Aus Anlass einer in den Nachbareinwendungen vorgebrachten Befürchtung vor Auswirkungen der großflächigen Tiefgarage auf die Grund- und Schichtenwassersituation sind die Auswirkungen der festgesetzten Tiefgaragenflächen unter Berücksichtigung ihrer Höhenlage gutachterlich zu überprüfen. Das Stadtbauamt wird beauftragt, die fachliche Möglichkeit und die Aussagenschärfe einer solchen Begutachtung darzulegen.

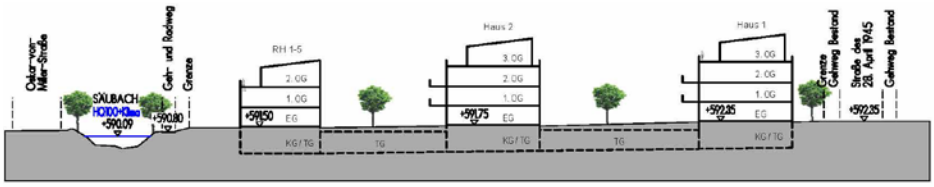
Die direkte Information der beteiligten Nachbarschaft über die zur Vorbereitung des Billigungsbeschlusses einzuarbeitenden Anpassungen und Änderungen in Planfassung, Begründung und begleitenden Gutachten wurde durch den Stadtbaumeister zugesichert.

8. Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 20.01.2015:

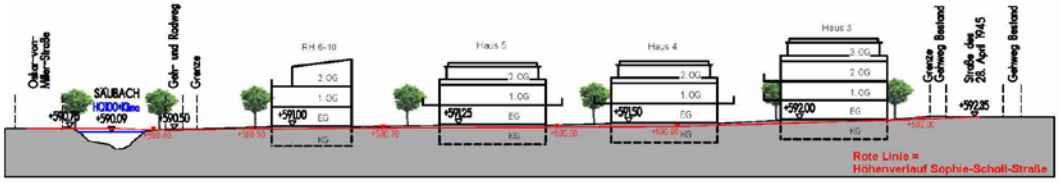
Die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen wurden gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.14 sowie 3.1 bis 3.5 abgewogen. Die Beschlussvorschläge Nrn. 2.1 bis 2.14 und 3.1 bis 3.5 sowie das Ergebnis der

Stellungnahme der Verwaltung und das Ergebnis der Ortsbesichtigung werden wie folgt zusätzlich zum Beschluss erhoben:

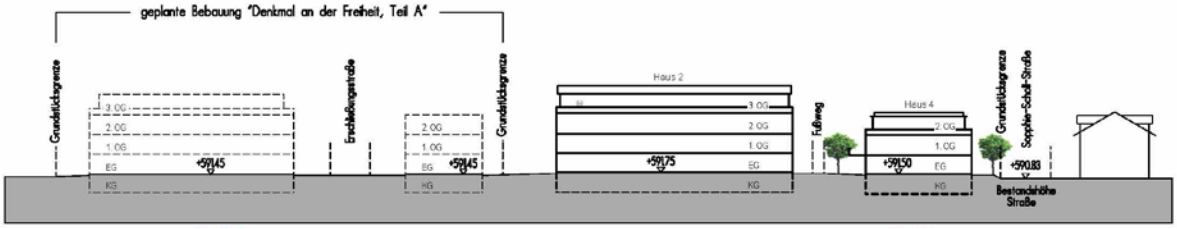
Eine neue Höhenlage der geplanten Baufenster konnte vor Ort besichtigt und erläutert werden. Die gegenüber der in der öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung gültigen Planfassung wurden in Abstimmung mit dem Stadtbauamt und den Projektträgern neue, bis zu 50 cm niedrigere Höhenlagen für die OK Fertigfußböden gemäß nachfolgender Planskizze dargestellt. Diese Höhenlagen sind zeichnerisch in Lageplan und Schnitte der Planfassung, textlich in die Begründung und die begleitenden Gutachten zu übernehmen.



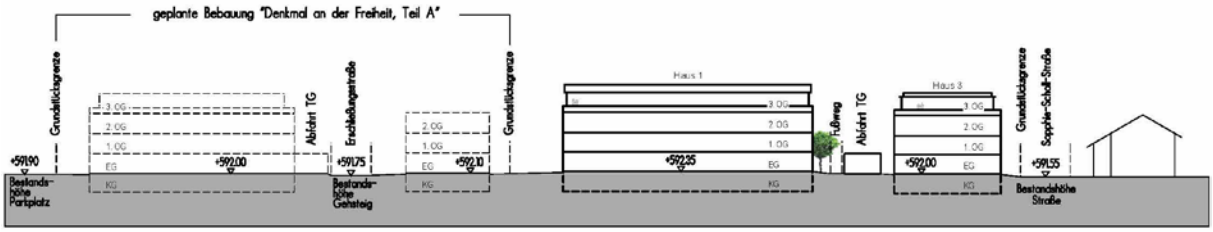
SCHNITT A-A



SCHNITT B-B



SCHNITT C-C



SCHNITT D-D

Die Geschossigkeit der Baufenster wurde anhand von zwei vor Ort aufgestellten Lehrgerüsten begutachtet. Dabei konnte grundsätzlich die Ausbildung einer Bauhöhe von drei Hauptgeschossen plus einem Dachgeschoss als umlaufend zurückgesetztes Staffelgeschoss stadträumlich entlang der Straße des 28. April 1945 nachvollzogen werden. Die Ausbildung aller Staffelgeschosse in den Baufenstern wurde um die Festlegung einer aufgelösten Attikaausbildung in Geländerform zur Reduzierung der optisch wahrnehmbaren Wandhöhe erweitert.

Der Bebauungsplanentwurf darf in der Auswirkung zu Nachbarschaft und Bestandsgebäuden keine Unterschreitung der Abstandsflächen nach Bay BO zur Folge haben. Die Darstellung der erforderlichen Abstandsflächen für alle neuen Baufenster in Nachbarschaftslage sind nachzuweisen. Hiernach sind Höhenlage und Grenzabstände der Baufenster eventuell erneut anzupassen.

Es ist durch technische Erläuterungen nachzuweisen inwieweit die Höhenlage von Tiefgarage und darüber angeordneten Gebäuden durch eine maximale Ausnutzung des so genannten Spiegelgefälles bei der Schmutz- und Niederschlagswasserableitung eventuell nach unten geändert werden kann.

Aus Anlass einer in den Nachbareinwendungen vorgebrachten Befürchtung von Auswirkungen der großflächigen Tiefgarage auf die Grund- und Schichtenwassersituation sind die Auswirkungen der festgesetzten Tiefgaragenflächen unter Berücksichtigung ihrer Höhenlage gutachterlich zu überprüfen. Das Stadtbauamt wird beauftragt, die fachliche Möglichkeit und die Aussagenschärfe einer solchen Begutachtung darzulegen.

Die in den Beschlussvorschlägen sowie den Ergebnissen der Stellungnahme der Verwaltung und der Ortsbesichtigung enthaltenen Änderungen bzw. Ergänzungen sind vor dem Billigungsbeschluss durch den Stadtrat einzuarbeiten.

9. weiterer Vorgang:

Mit Schreiben vom 04.02.2015 wurden die von der Planung berührten Bürger, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung Bedenken oder Anregungen geäußert haben, der Planersteller des Bebauungsplanes „Denkmal an der Freiheit, Teil A und B“, die Vertreter des Eigentümers des Bebauungsplangebietes „Denkmal an der Freiheit Teil A und B“ sowie die Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten zu einem Informationsgespräch eingeladen.

Bei diesem Informationsgespräch, das am 09.02.2015 im großen Sitzungssaal der Stadt Penzberg stattfand, wurden die Bürger über das Ergebnis des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 20.01.2015 informiert. Im Rahmen dieses Informationsgesprächs fand ein Meinungsaustausch zwischen den von der Planung berührten Bürgern, den Eigentümern der in Aufstellung befindlichen Baugebiete sowie den Mitgliedern des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten statt.

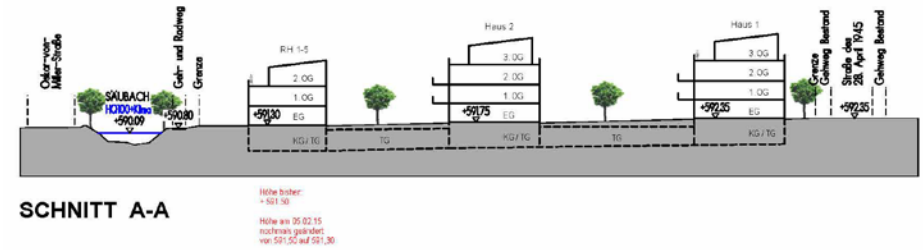
Die in den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.14 sowie 3.1 bis 3.5 sowie den Ergebnissen der Stellungnahme der Verwaltung und der Ortsbesichtigung einschließlich des Sitzungsverlaufs und Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 20.01.2015 enthaltenen Änderungen bzw. Ergänzungen wurden durch das Planungsbüro durchgeführt.
Die schalltechnische Untersuchung sowie die Verkehrsuntersuchung wurden an die aktuelle Planung angepasst.
Außerdem hat das Ingenieurbüro Dr. Blasy / Dr. Øverland Aussagen zum Überschwemmungsgebiet und zum Schichtwasser getroffen.
Außerdem wurde ein Plan mit Darstellung der gesetzlichen Abstandsflächen erstellt und die Baugrenzen der Wohngebäude entsprechend angepasst.

10. Vorschlag:

Die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen wurden gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.14 sowie 3.1 bis 3.5 abgewogen. Die Beschlussvorschläge Nrn. 2.1 bis 2.14 und 3.1 bis 3.5 sowie das Ergebnis der Stellungnahme der Verwaltung und das Ergebnis der Ortsbesichtigung einschließlich des Sitzungsverlaufs und Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 20.01.2015 werden zum Beschluss erhoben.

Die in den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.14 sowie 3.1 bis 3.5 sowie den Ergebnissen der Stellungnahme der Verwaltung und der Ortsbesichtigung einschließlich des Sitzungsverlaufs und Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 20.01.2015 enthaltenen Änderungen bzw. Ergänzungen wurden durch das Planungsbüro durchgeführt.
Die schalltechnische Untersuchung sowie die Verkehrsuntersuchung wurden an die aktuelle Planung angepasst.
Außerdem wurde ein Plan mit Darstellung der gesetzlichen Abstandsflächen erstellt und die Baugrenzen der Wohngebäude entsprechend angepasst.

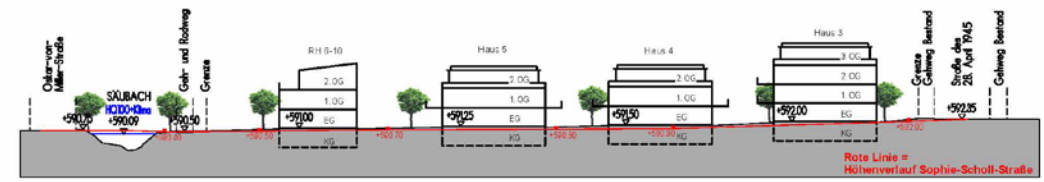
Der Planteil des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfs „Denkmal an der Freiheit, Teil B“ ist nachfolgend dargestellt:



SCHNITT A-A

Höhe bisher:
+ 591.50

Höhe am 05.02.15
nochmals geändert
von 591,50 auf 591,30

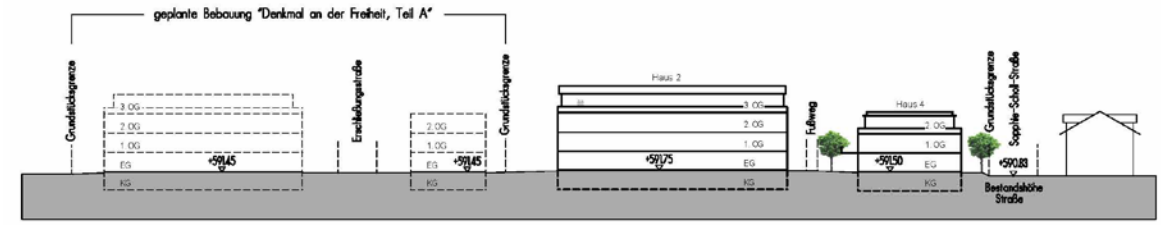


SCHNITT B-B

Höhe bisher:
+ 591.50

Höhe bisher:
+ 592.00

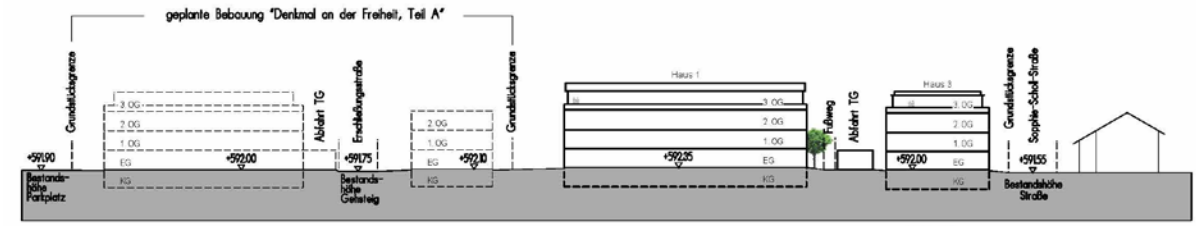
Höhe bisher:
+ 592.50



SCHNITT C-C

Höhe bisher:
+ 591.85

Höhe bisher:
+ 592.00



SCHNITT D-D

Höhe bisher:
+ 592.50

Der Stadtrat billigt den Bebauungsplan „Denkmal an der Freiheit, Teil B“ nach öffentlicher Auslegung sowie Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach Maßgabe der abgewogenen Einwendungen und Anregungen, wie in den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.14 sowie 3.1 bis 3.5 sowie den Ergebnissen der Stellungnahme der Verwaltung und der Ortsbesichtigung einschließlich des Sitzungsverlaufs und Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 20.01.2015, dargestellt und beschließt, dass der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans „Denkmal an der Freiheit, Teil B“ der Stadt Penzberg gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen ist sowie die Stellungnahmen der durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen sind.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Eigentümer des Bebauungsplangebietes einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB vorzubereiten.

11. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Im Rahmen der Planung des öffentlichen Spielplatzes nördlich der Straße des 28. April 1945 ist eine geeignete Straßenquerungshilfe vorzusehen sowie die Auswirkung der Verlegung der bestehenden Kanalleitung mit Rückstaumöglichkeit zu berücksichtigen.

Vorsitzende:

Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer:

Fuchs