



---

**Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg**

Sitzung des Stadtrates am 26.04.2016

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

---

- |            |  |                   |
|------------|--|-------------------|
| <b>16.</b> | <b>Aufstellung des Bebauungsplanes „Franz-Marc-Weg“ sowie 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg; Vorberatung zum Billigungsbeschluss nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Auslegungsbeschluss</b> | <b>3/091/2016</b> |
|------------|--|-------------------|
- 

**1. Vortrag:**

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 03.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Franz-Marc-Weg“ der Stadt Penzberg einschließlich der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg für Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 2004 der Gemarkung Penzberg von einer landwirtschaftlichen Fläche zu einer Wohnbaufläche nach § 2 Abs. 1 BauGB angeordnet.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB für den Bebauungsplan „Franz-Marc-Weg“ sowie die Bekanntmachung des Beschlusses zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg ist am 10.04.2015 erfolgt.

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat mit Beschluss vom 28.07.2015 die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Franz-Marc-Weg“ der Stadt Penzberg nach Osten angeordnet. Der Erweiterungsbereich bezieht sich auf das Grundstück Fl. Nr. 2002/4 der Gemarkung Penzberg, Sindelsdorfer Straße 66, sowie die Verkehrsflächen Franz-Marc-Weg und das Sichtdreieck im Bereich der Sindelsdorfer Straße.

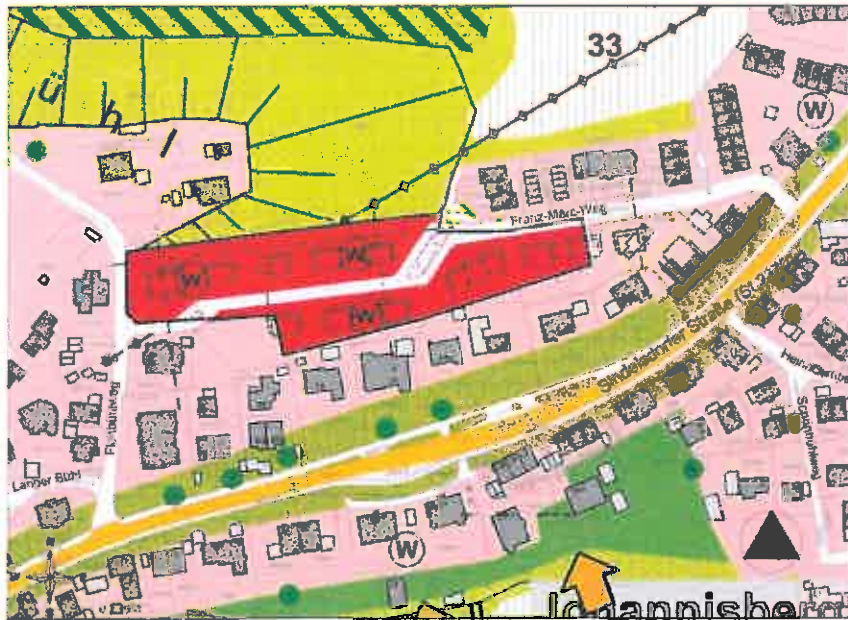
Die Bekanntmachung des Beschlusses zur Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Franz-Marc-Weg“ der Stadt Penzberg ist am 10.08.2015 erfolgt.

Am 10.11.2015 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten den Beschluss über die Grundzüge der Planung sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Franz-Marc-Weg“ sowie der Entwurf der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden vom 14.12.2015 bis 22.01.2016 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.01.2016 von der Planung unterrichtet, und gebeten, ihre Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Franz-Marc-Weg“ sowie zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes bis 18.02.2016 abzugeben.

Nachfolgend ist der Planteil der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg, der zur Beteiligung gegeben wurde, dargestellt:



### Anderung des Flächennutzungsplanes Stadt Penzberg

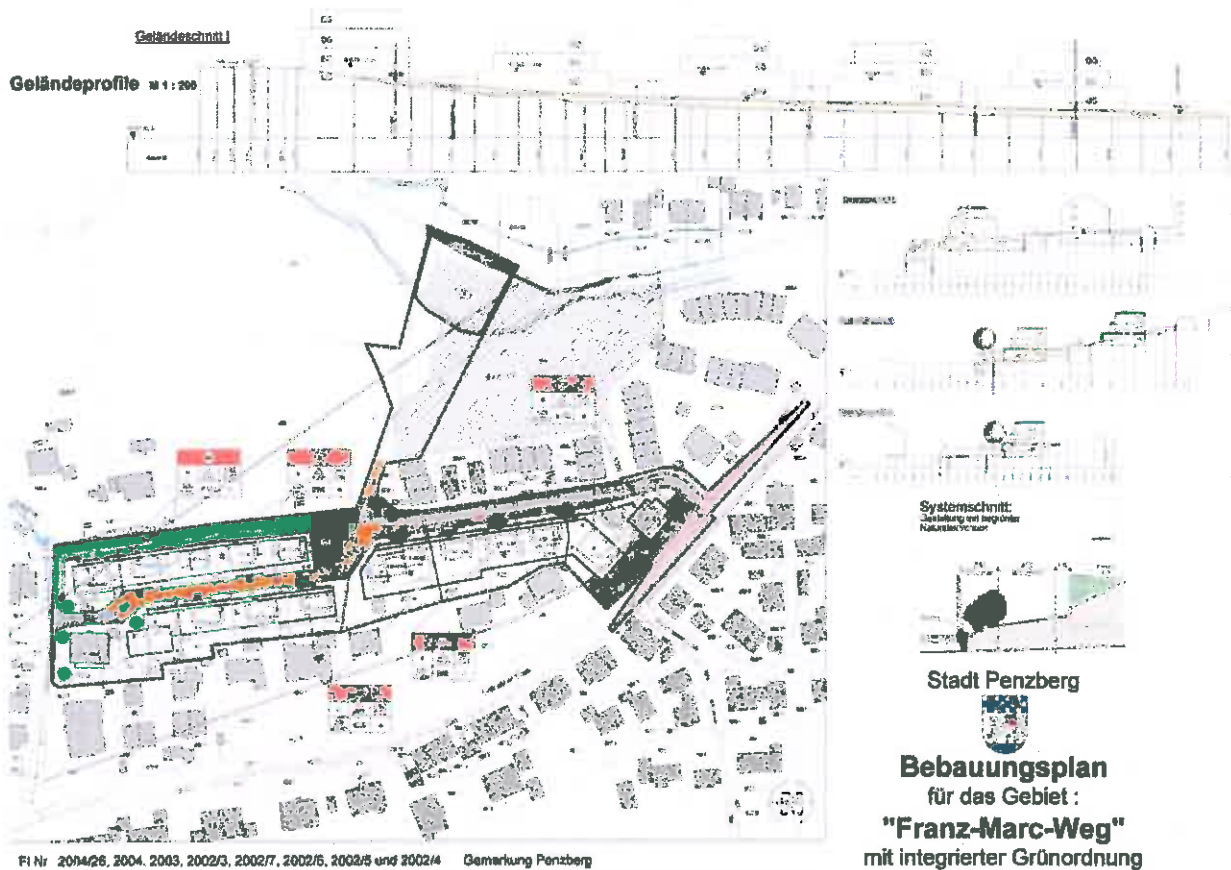


25. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Ausweisung eines von Wohnbaufläche an der Grundstücke F. Nr. 2004 TF, 2003 TF, 2002/6, 2002/7 und 2002/5 Anstelle der vorher ausgewiesenen landwirtschaftlichen Grundfläche

Legende für die Änderung des Flächennutzungsplanes

- Setzgebiet
- bestehende Wohnbaufläche
- neue Wohnbaufläche

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



## **2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:**

### **2.1 Stellungnahmen des Landratsamtes Weilheim-Schongau:**

#### **2.1.1 Stellungnahmen des Landratsamtes Weilheim-Schongau zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg:**

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat folgende **Stellungnahmen der Sachbereiche „technischer Umweltschutz“ und „fachlicher Naturschutz“** als Stellungnahme des Landratsamtes übermittelt und empfohlen, das Planzeichen für die Grünfläche an der Sindelsdorfer Straße in der Legende zu erklären, da die Änderungsfläche in diese hineinragt bzw. in Wohnbaufläche geändert wird.

#### **Beschlussvorschlag zu 2.1.1**

Der Empfehlung des Landratsamtes Weilheim Schongau wird gefolgt. Der Entwurf der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes ist dahingehend abzuändern, indem das Planzeichen für die Grünfläche an der Sindelsdorfer Straße in der Legende erklärt wird.

#### **2.1.1.1 Stellungnahme des Sachbereichs „technischer Umweltschutz“:**

Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich „technischer Umweltschutz“) hat folgende Einwendungen zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg erhoben:

*Bei der Sindelsdorfer Straße handelt es sich um die Staatsstraße 2370. In der Bauleitplanung ist zum Schutz vor Verkehrslärm die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) einschlägig. Diese sieht für Allgemeine Wohngebiete einzuhaltende Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tagsüber/nachts vor. Eine überschlägige Berechnung zeigt, dass diese Werte mit Pegeln von bis zu 64/57 dB(A) tagsüber/nachts weit überschritten werden – nachts wird mit 57 dB(A) selbst der für ein Gewerbegebiet einzuhaltende Wert noch deutlich überschritten. Auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan „Franz-Marc-Weg“ wird verwiesen.*

Als Rechtsgrundlage wird vom Landratsamt Weilheim- Schongau (Sachbereich „technischer Umweltschutz“) § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7c) BauGB und § 50 BImSchG i. V. m. DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Mai 1987 (Einführungserlass des StMI vom 03.08.1988) genannt.

Als Möglichkeit zur Überwindung der Einwendungen wurde vom Landratsamt Weilheim- Schongau (Sachbereich „technischer Umweltschutz“) Folgendes empfohlen:

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

Außerdem hat das Landratsamt Weilheim- Schongau (Sachbereich „technischer Umweltschutz“) folgende Hinweise und Empfehlungen zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg abgegeben:

*Im Umweltbericht ist unter der Nr. 2.6 Mensch und Natur bei den Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt, dass im B-Plan aktive und passive Maßnahmen entlang der Sindelsdorfer Straße festgesetzt werden. Sofern der Bebauungsplan in diesem Punkt nicht noch geändert wird (dort sind keinerlei aktive Maßnahmen festgesetzt!), wäre auch der Umweltbericht (F-Plan) entsprechend zu korrigieren.*

### **Beschlussvorschlag zu Nr. 2.1.1.1:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachbereich „technischer Umweltschutz“) wird zur Kenntnis genommen und ist zu berücksichtigen.

Der Entwurf der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes ist entsprechend der vom Landratsamt empfohlenen Möglichkeit der Überwindung der Einwendungen dahingehend anzupassen, indem im Planteil der Bereich entlang der St 2370 mit dem Planzeichen Nr. 15.6 der PlanzV 90 („Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“) zu kennzeichnen ist.

### **2.1.1.2 Stellungnahme des Sachbereichs fachlicher Naturschutz:**

Als Rechtsgrundlage wird vom Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich fachlicher Naturschutz) § 1 a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG; §§ 2 Abs. 4, § 2 a BauGB nebst Anlage sowie §§ 44 und 67 BNatSchG genannt.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich fachlicher Naturschutz) hat folgende Hinweise und Empfehlungen zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg abgegeben:

#### **Grundsätzliches:**

*Hinsichtlich des Landschaftsbildes handelt es sich hier um ein interessant geformtes Relief, welches aus unserer Sicht möglichst erlebbar/erhalten bleiben sollte. Darüber hinaus bietet der Bestand nördlich des Planungsgebietes Lebensraum für Pflanzen und Tiere, der zu erhalten ist. Deshalb ist hier aus unserer Sicht genau zu überlegen, in welcher Größe hier eine Erweiterung geplant wird.*

*Da die Unterlagen noch zu ergänzen sind (siehe unten: Anmerkungen zum Umweltbericht), ist eine abschließende Stellungnahme noch nicht möglich.*

#### **Umweltbericht:**

##### **Zu 2.4 Pflanzen- und Tierwelt, spezieller Artenschutz**

*Gemäß unseren Daten (ASK) sind unmittelbar nördlich des Planungsgebietes auch gesetzlich geschützte Arten festgestellt worden. Aus unserer Sicht ist deshalb noch zu ergänzen, ob hier ggf. mit Beeinträchtigungen gerechnet werden muss, oder ob Beeinträchtigungen auch über das Planungsgebiet hinaus ausgeschlossen werden können.*

##### **Zu 5. Prüfung von Varianten**

*Hier wird lediglich auf frühere Planungen (2003) an diesem Standort eingegangen, die uns nicht bekannt sind.*

*Die Stadt hat in der Begründung Standortalternativen zu prüfen, zu diskutieren und zu dokumentieren. Sie hat also darzulegen, inwieweit die Siedlungsentwicklung an dieser Stelle mit Natur und Landschaft in Einklang steht und die Baulandausweisung ist hinsichtlich evtl. verträglicherer Alternativen zu begründen (Vermeidungsgebot).*

#### **Zum Plan:**

*Wir empfehlen den vorhandenen Gehölzbestand insbesondere im Nordwesten des Planungsgebietes als erhaltenswerten Bestand darzustellen.*

### **Beschlussvorschlag zu Nr. 2.1.1.2**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachbereich fachlicher Naturschutz) wird zur Kenntnis genommen und ist bezüglich des Umweltberichts zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist diesbezüglich zu ergänzen.

Der Gehölzbestand im Nordwesten des Planungsgebietes befindet sich überwiegend auf dem Nachbargrundstück außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, so dass eine Festsetzung als erhaltenswerten Bestand nicht möglich ist.

In nachfolgendem Luftbildausschnitt sind sowohl der Gehölzbestand als auch die Grundstücksgrenzen dargestellt:





## **2.1.2 Stellungnahmen des Landratsamtes Weilheim-Schongau zum Bebauungsplan „Franz-Marc-Weg“:**

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat folgende **Stellungnahmen der Sachbereiche „Städtebau“, „technischer Umweltschutz“ und „fachlicher Naturschutz“** als Stellungnahme des Landratsamtes übermittelt und einen Hinweis aus rechtlicher Sicht abgegeben.

### **2.1.2.1 Hinweis des Landratsamtes Weilheim-Schongau aus rechtlicher Sicht:**

#### **Planzeichnung:**

*Der Bebauungsplan „Franz-Marc-Weg“ überschneidet sich mit dem Bebauungsplan „Sindelsdorfer Straße II“ und überdeckt den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Flohbühlweg“ mit seinem Erweiterungsbereich. Aus Gründen der Rechtsklarheit empfehlen wir in der Planzeichnung die Geltungsbereiche der jeweiligen Bebauungspläne darzustellen.*

*Es sind alle verwendeten Planzeichen zu erklären (es fehlt z.B. die grüne Strich-Punkt-Linie, die gelbe Linie und die stark gepunktete Grünfläche an den FlurNrn. 2059/3 und 2059/2, die dicke grüne Linie in den Schnitten etc.).*

*Der Systematik halber sollte für die private Grünfläche mit Pflanzpflicht derselbe Grünton wie die private Grünfläche gemäß Ziff. 6.1.2 verwendet werden.*

*Das Planzeichen Ziff. 8.1.4 sollte „Gebäude bestehend“ lauten, da nicht nur Wohngebäude mit diesem Planzeichen dargestellt werden.*

#### **Festsetzungen durch Text:**

*Aus Gründen der Rechtsklarheit ist festzusetzen, dass die Bebauungspläne „Sindelsdorfer Straße II“ sowie „Flohbühlweg“ durch den Bebauungsplan „Franz-Marc-Weg“ ersetzt bzw. aufgehoben werden.*

Ziff. 6.4.3 sollte „Es sind nur Holzzäune und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m“ lauten, da ansonsten auch andere Einfriedungen zulässig sind.

#### Hinweise und nachrichtliche Übernahmen:

Bei Ziff. 8.1.10 handelt es sich um eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB.

#### Begründung:

Ebenso sollte die Überschneidung der zwei Bebauungspläne in die Begründung mit aufgenommen werden. Hier wird unter Ziff. 3.3.0 nur auf die Rechtskraft des Bebauungsplans „Floh-  
bühlweg“ eingegangen.

#### Beschlussvorschlag zu Nr. 2.1.2.1:

Die Hinweise des Landratsamtes Weilheim-Schongau aus rechtlicher Sicht werden zur Kenntnis genommen und sind zu berücksichtigen. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Franz-Marc-Weg“ einschließlich Begründung ist diesbezüglich abzuändern bzw. zu ergänzen.

#### 2.1.2.2 Stellungnahme des Sachbereichs Städtebau:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Städtebau) hat folgende Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan „Franz-Marc-Weg“ abgegeben:

#### Zur Planzeichnung:

Die Höhenangaben zur Natursteinwand im Tal sollten lesbarer werden.

Die Blickrichtung der Schnittführungen ist anzugeben.

Die Schnitte sind bezüglich des geplanten Geländes als Festsetzungen zu führen, da sie als Grundlage für die Abstandsflächenbemessung dienen.  
Zur eindeutigeren Bestimmtheit sind zweckmäßig angeordnet mehr Koten mit Angaben in m ü. NN anzugeben und, wenn nötig, zusätzliche Schnitte zu erstellen.

#### Zu C Festsetzungen durch Planzeichen und Text:

Ziffer 0.0 Nutzungsschablone: Statt der Worte „zwei-geschossig“ sollten im Text die Worte „mit zwei Vollgeschossen“ verwendet werden.

Ziffer 2.2.3 Zahl der Wohneinheiten s. Begründung; zudem sollte es vermutlich heißen „Das Doppelhaus gilt als ein Wohngebäude“.

Ziffer 2.3.3 Da die Ausführung eines Geschosses nicht festgesetzt werden kann, sondern nur die Zahl der Vollgeschosse, ist die Beschreibung des Zeichens UG mit dem Begriff des Vollgeschosses in der BayBO Art. 2 (5) Fassung 1998 abzustimmen. Sollte das Untergeschoss aber ein Vollgeschoss sein, wäre die beschreibende Angabe „UG“ hinfällig und statt- dessen ein zusätzliches zulässiges Vollgeschoss festzusetzen.

Ziffer 3.2.3 Der Bestimmtheit halber muss es heißen: „Die Abstandsfläche bemisst sich ab der geplanten festgesetzten Geländeoberfläche“ (vgl. zur Planzeichnung).

#### Begründung:

Es ist nur möglich, die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festzusetzen, oder die Wohneinheiten relativ zur Grundstücksfläche zu bemessen. Die getroffenen Festsetzungen sind zu begründen.

## Beschlussvorschlag zu Nr. 2.1.2.2.

Die Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachbereich Städtebau) wird zur Kenntnis genommen und ist zu berücksichtigen. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Franz-Marc-Weg“ einschließlich Begründung ist diesbezüglich abzuändern bzw. zu ergänzen.

### 2.1.2.3 Stellungnahme des Sachbereichs „technischer Umweltschutz“:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich „technischer Umweltschutz“) hat folgende Einwendungen zum Bebauungsplan „Franz-Marc-Weg“ erhoben:

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

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

*Rein passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster mit oder ohne mechanische Lüftungseinrichtung) sind allenfalls dann ein Mittel der Wahl, wenn die Fenster feststehend ausgeführt werden, da sie nach allgemeiner Lebenserfahrung während des Sommerhalbjahrs ansonsten vor allem nachts ständig offen stehen und ihren Zweck damit nicht erfüllen können. Wir lehnen solcherart Maßnahmen in der Regel ab, da sie Einbunkerungseffekte nach sich ziehen und sich in den Obergeschoßen zudem Probleme mit der Fensterreinigung ergeben. In gewachsenen städtischen Bereichen können feststehende Schallschutzfenster kombiniert mit mechanischen Lüftungseinrichtungen jedoch manchmal die einzige Möglichkeit sein, gesunde Wohnverhältnisse zu erreichen.*

*Die vom Verkehr auf der Sindelsdorfer Straße verursachten Lärmimmissionen haben wir überschlägig berechnet. Als Ergebnis ist festzustellen, dass an der straßenzugewandten Fassade Beurteilungspegel von 64/57 dB(A) tagsüber/nachts erreicht und damit selbst die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV weit überschritten werden. Selbst an dem „in 2. Reihe“ liegendem Baufenster werden immer noch Pegel von 56/49 dB(A) tagsüber/nachts erreicht.*

*Im Bebauungsplan ist bisher mit Planzeichen festgesetzt, dass entlang der Straße und an den östlichsten Gebäuden „aktive und passive Schallschutzmaßnahmen“ bzw. eine Grundrissorientierung erforderlich sind. Wie diese Maßnahmen aussehen müssen, wurde nicht festgesetzt.*

Als Rechtsgrundlage wird vom Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich „technischer Umweltschutz“) § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7c) BauGB und § 50 BImSchG i. V. m. DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Mai 1987 (Einführungserlass des Stimm vom 03.08.1988) sowie die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) genannt.

Als Möglichkeit zur Überwindung der Einwendungen wurde vom Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich „technischer Umweltschutz“) Folgendes empfohlen:

*Wie bereits oben erläutert, versteht man unter „aktiven Schallschutzmaßnahmen“ entweder eine Abstandsvergrößerung oder eine Abschirmung. Erstere ist hier wohl kaum vorgesehen (ganz im Gegenteil wird der Abstand gegenüber der bestehenden Bebauung verringert). Da die Abschirmung der gesamten Gebäude nicht möglich ist, kann mit der festgesetzten „aktiven“ Maßnahme somit wohl nur die Abschirmung des Freiraums gemeint sein. Die Lage und Höhe dieser Schallschutzwand ist im Bebauungsplan einzuzeichnen/ festzusetzen.*

*Auch bei der Grundrissorientierung sind im Bebauungsplan keine konkreten Festsetzungen zu finden. Fakt ist, dass selbst die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bei den beiden Gebäu-*

den an der Sindelsdorfer Straße an allen Fassaden (mit Ausnahme der komplett abgewandten, nordwestlichen) über-schritten werden.

Für die direkt an der Sindelsdorfer Straße liegenden Gebäude empfehlen wir daher folgende Formulierung als Bebauungsplanfestsetzung:

„Übergeordneten Räumlichkeiten (Wohn-, Kinder-, Schlafzimmer sowie Büroräume) sind so anzuordnen, dass sie

- a) über ein zum Lüften geeignetes Fenster auf der Nordwestseite des Gebäudes verfügen,
- b) oder ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z. B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) besitzen
- c) oder einen verglasten Vorbau erhalten (Verglaste Vorbauten sind an der Deckenunterseite absorbierend auszuführen, die offenbaren Fensterflächen müssen entweder über Eck oder gegeneinander versetzt angeordnet werden.),
- d) oder nur feststehende, d.h. nicht offenbare Fenster besitzen und mittels einer fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtung belüftet werden.

Balkone und Terrassen sind analog a) – c) anzuordnen.

Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die einen geringeren Abstand als 15 m zum Straßenrand der St 2370 besitzen, liegen im Lärmpegelbereich IV (gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“) und müssen daher ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß  $R'_{w,res} = 40$  dB aufweisen.“

Diese Textfestsetzung wäre auch im Planteil, z.B. durch die Bezeichnung „GO 1“ aufzunehmen. Für das „in der 2. Reihe“ an der Sindelsdorfer Straße liegende Gebäude empfehlen wir folgende Formulierung als Bebauungsplanfestsetzung:

„Kinder- und Schlafzimmer sind so anzuordnen, dass sie

- a) über ein zum Lüften geeignetes Fenster auf der Nord- oder Westseite des Gebäudes verfügen,
- b) oder ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) besitzen
- c) oder einen verglasten Vorbau erhalten (Verglaste Vorbauten sind an der Deckenunterseite absorbierend auszuführen, die offenbaren Fensterflächen müssen entweder über Eck oder gegeneinander versetzt angeordnet werden.),
- d) oder nur feststehende, d.h. nicht offenbare Fenster besitzen und mittels einer fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtung belüftet werden.“

Diese Textfestsetzung wäre auch im Planteil, z.B. durch die Bezeichnung „GO 2“ aufzunehmen.

Außerdem hat das Landratsamt Weilheim- Schongau (Sachbereich „technischer Umweltschutz“) folgende Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan „Franz-Marc-Weg“ der Stadt Penzberg abgegeben:

*Zu der Frage des erforderlichen Abstandes zwischen einer Tiefgaragenaus-fahrt (umbaute Rampe) und einem Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet lässt sich keine generelle Antwort geben, da dieser Abstand abhängig von der Anzahl der Tiefgaragenstellplätze, der Größe der Tiefgaragenausfahrt (Flächengröße), der Richtcharakteristik (Schallabstrahlung seitlich von der Rampenausfahrt geringer) sowie ganz wesentlich auch von der Länge der Fahrtstrecke im Freien (zwischen Tiefgaragenausfahrt und öffentlicher Straße) ist.*

*Allgemein lässt sich allerdings im vorliegenden Fall (Tiefgarage mit max. 12 Stellplätzen, Fläche der Tiefgaragenöffnung ca. 5 m x 2 m) sagen, dass der Abstand zwischen Nachbarwohnhaus und Tiefgaragenausfahrt mindestens 10 m betragen, die Fahrtstrecke auf dem Grundstück möglichst kurz, und die Öffnung der Tiefgarage möglichst nicht direkt auf das Nachbarwohnhaus weisen sollte.*

### **Beschlussvorschlag zu Nr. 2.1.2.3:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachbereich „technischer Umweltschutz“) wird zur Kenntnis genommen und ist zu berücksichtigen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Franz-Marc-Weg“ ist entsprechend der vom Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich „technischer Umweltschutz“) empfohlenen Möglichkeit der



Überwindung der Einwendungen abzuändern bzw. zu ergänzen. Außerdem sind die sonstigen Empfehlungen des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachbereich „technischer Umweltschutz“) bezüglich der Lage der Tiefgaragenausfahrt entsprechend zu berücksichtigen, damit die gegenüberliegende Wohnbebauung hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

#### 2.1.2.4 Stellungnahme des Sachbereichs fachlicher Naturschutz:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich fachlicher Naturschutz) hat folgende Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan „Franz-Marc-Weg“ abgegeben.

Nr.	Kurzfassung der Empfehlungen	Vorschlag
0.	Keine Einwendungen	
1.	Ziff. 6.4.4.: So sind auch Stützmauern direkt an der Grundstücksgrenze möglich. Wir empfehlen, ihre Länge z.B. auf 5m zu beschränken.	Zur Vermeidung von Stützmauern an der nördlichen Grundstücksgrenze ist zu untersuchen, ob sich der nördlich angrenzende Grundstückseigentümer dazu bereit erklärt, dass sein Grundstück in diesem Bereich aufgefüllt werden darf.
2.	Ziff. 4.4.1: Vorschlag: „.... sind <b>mindestens</b> mit einer einfachen Intensivbegrünung auszuführen“	Der Vorschlag wird übernommen.
3.	Ziff. 6.1.2 und 6.1.3, Vorschlag: „private Grünfläche ist von Gebäuden freizuhalten.“ Damit dies dem Spielplatz auf Fl.Nr. 2002/5 nicht entgegensteht. Es wird empfohlen, den Spielplatz nicht unmittelbar an der Sindelsdorfer Straße zu planen.	Die Empfehlung zur Situierung des Spielplatzes wird in die Begründung aufgenommen.
4.	Fehlende Angabe zur Überdeckung TG, Empfehlung von <b>80 cm Humus</b> , damit eine gärtnerische Nutzung möglich ist.	Analog zu bisherigen B-Plänen wird empfohlen: „Die erdüberdeckten Teile der Tiefgarage sind zur Stärkung der natürlichen Bodenfunktionen mind. <b>60 cm</b> im Mittel zu überdecken und in das umgebende Gelände einzubetten. Baumstandorte auf Tiefgaragen sind mit einer Fläche von mind. 15 m <sup>2</sup> und einer durchwurzelbaren Substratschicht von mind. 80 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.“
5.	Ziff. 6.4.3: Klarstellung, denn es wären auch andere Einfriedungen zulässig.	Die Festsetzung Ziff. 6.4.3 wird wie folgt geändert: „Es sind nur Holzzäune und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m“
6.	Die Höhenangabe für die Stützmauer beim öffentlichen Spielplatz fehlt.	Öffentlicher Spielplatz ist nur bis zum Wartungsweg zu führen.
7.	Ziff. 8.2.1 evtl. ergänzen: Freiflächengestaltungsplan und Entwässerungsplan sind aufeinander abzustimmen.	Der Vorschlag wird in die Festsetzungen aufgenommen.
8.	Empfehlung von Fahrradstellplätzen für die Bauzone A.	Der Nachweis von Fahrradabstellplätzen für Gebäude ab 3 Wohneinheiten ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg im Rahmen der Bauantragsunterlagen einzureichen.
9.	Photovoltaikanlagen können unbegrenzt als aufgeständerte Anlagen	Es wird hierzu kein zwingender Regelungsbedarf gesehen.

	gebaut werden.	
10.	6.1.5 und 6.1.6: Üblich ist die gewünschte Größe der Pflanzware wie folgt anzugeben: Pflanzgröße mind. Stammumfang 16–18 cm	„Anzuchtgröße bis 16-18 cm Stammumfang“ wird ersetzt durch „Pflanzgröße mind. Stammumfang 16–18 cm“
11.	Zu 2.1.3 bzw. 2.3.3: Gemäß unseren Daten (ASK) sind unmittelbar nördlich des Planungsgebietes auch gesetzlich geschützte Arten festgestellt worden. Eine Darstellung hinsichtlich ggf. indirekter Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Arten und Lebensräume auch über den Geltungsbereich hinaus fehlt und ist aus unserer Sicht zu ergänzen.	Um die konkrete Lage des im Norden geplanten NW-Kanals und damit verbundener Maßnahmen sicher festzusetzen, wird der Geltungsbereich im Osten der Trasse auf das unbedingt notwendige Maß verkleinert. In der ASK sind für das Streuwiesen-Biotop im Norden (Objekt 8234 0278) keine nach europäischem Recht streng geschützten Arten aufgeführt. Die aufgelisteten Tagfalter Hochmoor-Perlmutterfalter / <i>Boloria aquilonaris</i> Skabiosen-Scheckenfalter / <i>Euphydryas aurinia</i> Blauäugiger Waldportier / <i>Minois dryas</i> sind allerdings nach der RL Bay./D. stark gefährdet. Die Leitungstrasse wurde bewusst am äußersten westlichen Rand des Grundstücks situiert, um eine Zerschneidung des Biotops zu vermeiden. Eine entwässernde Wirkung des Kanalgrabens auf das Biotop wird durch die Festsetzung von zwei Querabschottungen aus bindigem Material sicher unterbunden. Zudem ist der Rohrgraben so schmal wie technisch möglich auszuführen und mit anstehendem Material in der vorgefundenen Ausbaureihenfolge wieder zu verfüllen. Die ordnungsgemäße Ausführung ist durch eine ökologische Bauleitung zu überwachen. Die Kanaltrasse mit Wartungsweg greift auf einer Länge von ca. 18 m um max. 3,0 m in die kartierte Biotopfläche ein, das betrifft 30 m <sup>2</sup> von insgesamt 7.700 m <sup>2</sup> . Es ist bei dieser Größenordnung u.E. mit keiner Beeinträchtigung der Falterpopulationen zu rechnen. Mit weiterreichenden indirekten Auswirkungen ist nicht zu rechnen.
12.	§§ 39 und 44 BNatSchG: Beseitigung von Gehölzen möglichst nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten.	In der Begründung sowie in der Planfassung wird künftig darauf hingewiesen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Hecken während der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten (1. März bis 30. September) nicht zulässig ist.
13.	Im Rahmen von ggf. geplanten Umbauten/Anbauten/Ersatzbauten ist der Artenschutz ebenfalls zu beachten. Deshalb sollte vor einer geplanten Baumaßnahme auch überprüft werden, ob Arten wie Vögel (z.B. Schwalben, Mauersegler,...), Fledermäuse und evtl. weitere Arten betroffen sind und ggf. geeignete Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen ( z.B. Ersatznistplätze, keine Maßnahmen während der Brutzeit usw. )	In der Begründung künftig darauf hingewiesen, dass der Eingriffsverursacher verpflichtet ist, dafür zu sorgen, dass keine besonders geschützten Arten zu Schaden kommen.

	<p>getroffen werden müssen. Wir empfehlen der Stadt ggf. den Eingriffsverursacher/Bauherrn zu verpflichten, dafür zu sorgen, dass insbesondere keine besonders geschützten Arten zu Schaden kommen.</p>	
<p>14.</p>	<p>Wie richtig dargestellt, ist im Bereich der geplanten Entwässerung eine gesetzlich geschützte Fläche betroffen, welche auch im Vertragsnaturschutzprogramm gefördert wird. Wieso muss die Entwässerung unbedingt im unmittelbaren Bereich der Biotopfläche erfolgen und nicht weiter außerhalb? Aus unserer Sicht muss noch näher erläutert werden, weshalb genau hier die Entwässerung erfolgen muss und der Eingriff im Biotopbereich nicht vermieden werden kann. Auch temporäre Eingriffe sind in der Regel in der Eingriffsdarstellung zu berücksichtigen. Handelt es sich tatsächlich nur um einen temporären Eingriff? Eine später entwässernde Wirkung auf das Biotop muss sicher ausgeschlossen werden und der Bestand selbst darf keinesfalls verschlechtert werden. Es muss auch sicher ausgeschlossen werden können, dass sich durch die Entwässerung/Wasserrückhalt keine negativen Auswirkungen auch z.B. durch Schadstoff-/Nährstoffeintrag auf die gesetzlich geschützte Biotopfläche sowie den Schwadergraben ergeben. Ggf. müssen hier noch weitere Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen getroffen werden. Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen sind zwingend einzuhalten und umzusetzen. Die Planung muss ggf. auch mit den Vorgaben des Vertragsnaturschutzes abgestimmt sein, damit es hier nicht ggf. zu Vertragsverletzungen kommt. Insgesamt wird somit derzeit die Entwässerungsplanung kritisch gesehen.</p>	<p>Die Leitungstrasse wurde bewusst am äußersten westlichen Rand des Grundstücks situiert, um eine Zerschneidung des Biotops zu vermeiden. Einer Trasse weiter im Westen würde nicht der Topographie folgen, sondern den Molasserücken durchstechen. Auch ist der Zugriff auf dieses Grundstück nicht gegeben (Besitzverhältnisse).</p> <p>Der ungefähre Abstand der Biotopfläche zur Grundstücksgrenze beträgt im Zentrum 15 m, im Norden 5 m im Süden bis zu 1 m. Durch die Entwässerungsleitung wird die Biotopfläche tangiert, jedoch nicht durchschnitten.</p> <p>Die Kanaltrasse mit Wartungsweg überschneidet sich auf einer Länge von ca. 18 m und max. 3,0 m Breite mit der kartierten Biotopfläche, das betrifft 30 m<sup>2</sup> von insgesamt 7.700 m<sup>2</sup>. Eine entwässernde Wirkung des Kanalgrabens auf das Biotop wird durch die Festsetzung von zwei Querabschottungen aus bindigem Material sicher unterbunden. Zudem ist der Rohrgraben so schmal wie technisch möglich auszuführen und mit anstehendem Material in der vorgefundenen Ausbaureihenfolge wieder zu verfüllen. Die ordnungsgemäße Ausführung ist durch eine ökologische Bauleitung zu überwachen.</p> <p>Wortlaut der neuen Festsetzung:  „Der Rohrgraben ist so schmal wie technisch möglich auszuführen und mit anstehendem Material in der vorgefundenen Ausbaureihenfolge wieder zu verfüllen. Für die Arbeiten ist ein Raupen-Minibagger mit einem max. Einsatzgewicht von 2 t zu verwenden.</p> <p>Im Zuge der Verfüllung des Rohrgrabens sind 2 Lehmabschottungen [nach Revisionsschacht sowie vor Schwadergraben] mit vorhandenem bindigem Material quer zum Rohrgraben auszuführen. Dies erfolgt auf voller Grabenbreite, bis 15 cm unter Rohrsohle und mind. bis zur Oberkante des Bettungsmaterials auf einer Länge von mind. 80 cm.</p> <p>Die ordnungsgemäße Ausführung ist durch eine ökologische Bauleitung zu überwachen.“</p> <p>Der Wasserrückhalt des Niederschlagswassers erfolgt in sog. Rückhaltekörpern, sprich gegenüber dem Erdreich abgeschlossenen Füllkörpergolen. Eine Versickerung ist nicht geplant, ein Schadstoff- bzw. Nährstoffeintrag in die Biotopfläche ist damit ausgeschlossen. Lt. dem Bericht zur Niederschlagswasserbeseitigung des IB Blasy-Øverland S. 18 besteht zudem keine Be-</p>

		lastung, die eine Behandlung des Niederschlagswassers vor Einleitung in den Schwadergraben nötig macht.
15.	Zum Pflegekonzept der Ausgleichsfläche: Die abzubuchende Teilfläche auf Fl. Nr. 820, Gmkg. Sindelsdorf muss noch dargestellt werden	Die abzubuchende Teilfläche auf Fl. Nr. 820, Gmkg. Sindelsdorf wird im Umweltbericht dargestellt.

#### **Beschlussvorschlag zu Nr. 2.1.2.4:**

Die Hinweise und Empfehlung des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachbereich fachlicher Naturschutz) werden zur Kenntnis genommen und entsprechend den in der Tabelle enthaltenen Vorschlägen berücksichtigt.

#### **2.2 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde)**

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

##### **Planung:**

*Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Darstellung und Ausweisung eines ca. 1,9 ha umfassenden allgemeinen Wohngebietes südwestlich des Stadtzentrums im Ortsteil Johannisberg geschaffen werden. Dabei soll die Realisierung einer maßvollen städtebaulichen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes weiter verfolgt werden.*

*Hierbei ist ferner die Weiterführung des Franz-Marc-Weges als verkehrliche Querverbindung bis hin zum westlich verlaufenden Flohbühlweg vorgesehen.*

*Das gegenständliche Planungsgebiet grenzt unmittelbar an bestehende Wohnbauflächen an und wird nur im Nordteil von landwirtschaftlicher Nutzfläche tangiert.*

##### **Bewertung:**

*Aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde steht die vorliegende Planung – bei einer angemessenen landschaftlichen Einbindung (Ortsrand) und entsprechend umgebungsgerechter/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 28.01.2016 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 fachliche Informationen und Empfehlungen zur Bauleitplanung geäußert:

### **1. Grundwasser**

*Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwasser-messstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden.*

*Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.*

*Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Weilheim-Schongau zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.*

*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.*

*Im Planungsgebiet muss mit Schichtwasser gerechnet werden.*

*Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw.*

*Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.*

### **2. Altlastenverdachtsflächen:**

*Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14. April 2011 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.*

*Dem Amt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist 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.*

### **3. Wasserversorgung:**

*Aus Sicht der Wasserversorgung besteht mit dem Bebauungsplan Einverständnis.*

### **4. Abwasserentsorgung:**

#### **4.1 Häusliches Schmutzwasser:**

*Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.*

#### **4.2 Niederschlagswasserbeseitigung:**

*Im vorliegenden Fall wurde eine Gesamtplanung der Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgelegt.*

*Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden. Daher werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Bodenver- bzw. Bodenentsiegelung ausdrücklich begrüßt.*

*Da im Baugebiet nur stellenweise versickerungsfähigen Böden vorhanden sind und außerdem eine Hanglage vorliegt, stimmen wir der Ableitung des Niederschlagswassers in den Schwadergraben über ausreichend dimensionierte und geeignete Rückhalteeinrichtungen zu. Die Entwässerungsanlagen sollen so ausgelegt werden, dass aus dem zu bebauenden Gebiet bei Starkniederschlagsereignissen allenfalls so viel Wasser in den Schwadergraben abfließt,*



*wie dies auch im derzeitig bestehenden Zustand bei einem 5jährigen Niederschlagswasserereignis der Fall ist bzw. findet in diesem Fall die etwas strengere Entwässerungssatzung der Stadt Penzberg Anwendung. Auch aus unbefestigten Flächen durch die Hanglage abfließendes Niederschlagswasser soll durch das Entwässerungssystem erfasst und abgeleitet werden, so dass Unterlieger bei entsprechender Dimensionierung nicht durch wildabfließendes Wasser beeinträchtigt werden sollten. Grundsätzlich kann dem vorgelegten Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung des Büro Dr. Blasy – Dr. Øverland zugestimmt werden. Für das Konzept ist vor Errichtung der Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu erwirken. Im Zuge der genaueren Prüfung können ggf. noch kleinere Anpassungen notwendig werden.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass für die Rückhaltungen auf den Privatgrundstücken als Teil der Gesamtentwässerung ebenso einer Bauabnahme nach Art. 61 BayWG bedürfen. Bei Anlagen oder Anlagenteilen, die nach der Fertigstellung nicht mehr einsehbar oder zugänglich und für die Funktion der Anlage von nicht unwesentlicher Bedeutung sind, ist der Sachverständige so rechtzeitig zu beauftragen, dass durch die Durchführung einer Teilabnahme eine ordnungsgemäße Abnahme nach Art. 61 BayWG erreicht wird. Ggf. wäre zu überlegen Hinweise darauf bereits in den Bebauungsplan mit aufzunehmen bzw. spätestens bei Freigabe der Entwässerungspläne darauf hinzuweisen.*

*Aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre mit Extremniederschlagsereignissen sollte gerade bei einer Hanglage mit wenig sickerfähigem Untergrund ein besonderes Augenmerk auf die Höhenfestsetzung der Fußbodenoberkante Erdgeschoss gelegt werden, damit bei einem Starkregenereignis das Wasser nicht ins Haus läuft.*

**Zusammenfassend** teilt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim mit, dass unter Beachtung der Stellungnahme aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die Bauleitplanung bestehen.

#### **Beschlussvorschlag zu Nr. 2.4:**

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

#### **2.5 Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg:**

Das Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg hat folgende Stellungnahme zum Bebauungsplan „Franz-Marc-Weg“ abgegeben:

##### **Wasserversorgung:**

Die Erschließung ist als gesichert anzusehen.

##### **Abwasserentsorgung im Trennsystem:**

##### **Schmutzwasser per Druckentwässerung:**

Die westlich des Franz-Marc-Wegs gelegenen Parzellen entwässern per Hauspumpstation in den SW-Kanal in der öffentlichen Straße im Baugebiet und dann in Richtung Flohbühlweg in den dortigen reinen Schmutzwasserkanal.

Die übrigen Parzellen entwässern per Hauspumpstationen in eine öffentliche Druckleitung in der Straße nach Osten in einen noch zu planenden Übergabeschacht, ab dem im Freispiegel in den Mischwasserkanal in der Sindelsdorfer Straße eingeleitet wird.

##### **Niederschlagswasser:**

Die westlich des Franz-Marc-Wegs gelegenen Parzellen entwässern zunächst eine kurze Strecke entlang des Flohbühlwegs sodann abknickend nach Osten in den nordseitig des Baugebietes zu errichtenden NW-Kanal in östliche Richtung. Hierbei werden auch gemäß verbindlicher Zusage des Projektentwicklers/Grundstückseigentümers Bestandsobjekte am Flohbühlweg in das Entwässerungskonzept mit aufgenommen.

Dieser neu zu erstellende und später öffentliche NW-Kanal liegt mit 4 m Breite **innerhalb der zum Verkauf kommenden Grundstückspartellen!** Dies ist sehr ungewöhnlich und kann wenn

überhaupt nur dann befürwortet werden, wenn in den privaten Kaufverträgen verbindliche Regelungen enthalten sind, die eine Einzäunung oder ähnliche Behinderungen absolut ausschließen. Es muss unwiderruflich gewährleistet sein, dass später das KU Stadtwerke dieses Kanaltstück jederzeit ohne Anwohnermitwirkung befahren und unterhalten kann.

Die übrigen Parzellen entwässern nach Westen, wo sich schließlich die beiden NW-Äste im Baugebiet mittig bei der zentralen Platzaufweitung treffen und von dort nach Norden in Richtung Schwadergraben führen.

Entgegen anfänglicher Überlegungen ist zum Schwadergraben hin ein ca. 120 Meter langer NW-Kanal geplant, der einen für Kanalfahrzeuge befahrbaren Wartungsweg benötigt unter Wahrung naturschutzrechtlicher Belange.

Alle Wasser- und Kanalleitungen im öffentlichen Straßengrund sowie der og. NW-Kanal in den privaten Grundstücken werden gem. noch abzuschließendem Erschließungsvertrag vom Bau-träger auf dessen Kosten erstellt und später an das KU Stadtwerke Penzberg kostenfrei über-eignet, öffentlich gewidmet und sodann dauerhaft unterhalten.

### **Beschlussvorschlag zu Nr. 2.5:**

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

Die Ziffer 3.5.1 der Festsetzungen ist dahingehend zu ergänzen, dass die Leitungszonen auch von jeglicher Bepflanzung freizuhalten sind und Einfriedungen so zu auszuführen sind, dass diese jederzeit entfernt werden können, damit jederzeit ein Befahren durch die Stadtwerke gewährleistet werden kann.

Es ist folgende neue Festsetzung Ziffer 5.2.2 (Wirtschaftsweg nicht öffentlich) aufzunehmen und im Planteil ist ein 3,0 m breiter, ca. 70 m langer Wartungsweg direkt auf der neuen NW-Kanaltrasse einzuzeichnen.

Die Begründung ist dahingehend zu ergänzen, dass dieser Wartungsweg als Schotterrasen, in schwimmender Bauweise auszuführen ist, d.h. mit 25 cm Schotterrasengemisch auf Geotextil. Der letzte Revisionsschacht mit ca. 50 m Abstand zum Schwadergraben kann somit noch erreicht werden. Unterhaltungsmaßnahmen am Schwadergraben selbst erfolgen mittels landwirtschaftlicher Fahrzeuge vom Grünland aus.

Die Begründung erfolgt, um optisch nicht als Fremdkörper zu erscheinen und um Standorteigen-schaften und Bewuchs am Rande der Biotopfläche so wenig wie möglich zu verändern.

### **2.6 Stellungnahme des staatlichen Bauamtes Weilheim:**

Das staatliche Bauamt Weilheim hat weder Anregungen noch Bedenken zum Bebauungsplan „Franz-Marc-Weg“ sowie zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes mitgeteilt.

### **2.7 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 und um die frühzeitige Festlegung von Straßenbezeichnungen und Hausnummern gebeten.

### **Beschlussvorschlag zu Nr. 2.7:**

Die Stellungnahme des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim wird zur Kenntnis genommen.

### **2.8 Stellungnahme des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege:**

Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat folgende Stellungnahme abgegeben:

### **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

*Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG unterliegen.*

#### **Art. 8 Abs. 1 DSchG:**

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

#### **Art. 8 Abs. 2 DSchG:**

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

### **Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:**

*Nach unserem bisherigen Kenntnisstand sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege von oben genannter Planung nicht berührt.*

#### **Beschlussvorschlag zu Nr. 2.8:**

Die Stellungnahme des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

### **2.9 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern):**

Die Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) hat mitgeteilt, dass aus Sicht des Bergamtes Südbayern keine Einwendungen gegen die 26. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg sowie gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Franz-Marc-Weg bestehen und bergbauliche Belange durch die Maßnahme nicht berührt werden.

Aus den am Bergamt Südbayern befindlichen Unterlagen ergibt sich auf den betroffenen Flurstücken zudem kein Hinweis auf Altbergbau.

#### **Beschlussvorschlag zu Nr. 2.9:**

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

### **2.10 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 tagesebenen 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. 2.10:

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

### 2.11 Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim:

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim hat mitgeteilt, dass die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden darf und ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen zu dulden sind. Der Verbrauch an landwirtschaftlicher Fläche ist zu minimieren.

Forstliche Belange sind im Grundsatz nicht betroffen. Sollte nachträglich eine das Waldrecht betreffende Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahme festgelegt werden ist dazu das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten nach Art. 7 BayWaldG erneut zu beteiligen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Begründung Teil I „Städtebauliche Planung“ auf dem Titelblatt die falschen Flurnummern (1163/3 usw.) aufgeführt sind.

### Beschlussvorschlag zu Nr. 2.11:

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

Im städtebaulichen Vertrag ist zu regeln, dass auf den Baugrundstücken eine Duldungspflicht bezüglich der landwirtschaftlichen Emissionen durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung einzutragen ist.

Die Begründung Teil I ist bezüglich der Flurnummern zu berücksichtigen.

### 2.12 Stellungnahme des bayerischen Bauernverbandes:

Der bayerische Bauernverband hat weder Anregungen noch Bedenken zum Bebauungsplan „Franz-Marc-Weg“ sowie zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes mitgeteilt.

### 2.13 Stellungnahme des Bund Naturschutz:

Der Bund Naturschutz hat folgende Stellungnahme zum Bebauungsplan „Franz-Marc-Weg“ sowie zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes abgegeben:

Nr.	Kurzfassung der Einwände	Vorschlag
1.	Ist rasche Entwicklung von Wohnbauflächen von der Stadt so gewollt und werden die Folgen für Infrastruktur ausreichend berücksichtigt?	Es besteht gegenwärtig akuter Bedarf an Wohnungen, der mit der Planung an einem geeigneten Standort entschärft werden soll.
2.	Durch die dominante Lage auf den Hangflächen ist das Baugebiet von der Antdorfer Straße her deutlich einsehbar, was auch durch die geplante Eingrünung und die wenigen Erlen am Schwadergraben kaum abgemildert wird. Dies widerspricht den Vorgaben des Regionalplans: „Das Oberland prägende Strukturen wie weithin einsehbare Höhenrücken ... sollen von Bebauung freigehalten werden (BII 1.5) und „Siedlungsgebiete sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden“	1. Durch Art, Lage und Ausrichtung der geplante Bebauung wird das vorhandene Geländere relief nicht überprägt, sondern bleibt weiterhin ablesbar. 2. Durch die geplante Begrünung von Fassaden und Dächern und die Eingrünung im Norden fügt sich die Bebauung in die umgebende Landschaft ein. 3. Eine freie Sicht auf das überplanten Geländes ist nicht vorhanden. Sie wird kulissenartig von der Bebauung am Franz-Marc-Weg im Osten flankiert bzw. vom Molasserücken im Westen verdeckt. Der

	(BII 1.6)	<p>Gehölzbewuchs am Schwadergraben reduziert zusätzlich die Einsehbarkeit des Gebietes von der Antdorfer Straße aus. Der kürzlich erfolgte Rückschnitt von Sträuchern befindet sich zu weit im Westen, um Einfluss auf die Sichtachse zu nehmen.</p> <p>Schlussfolgerung zu Regionalplan BII 1.5: Es handelt sich also um keinen weithin einsehbaren Höhenrücken.</p> <p>zu Regionalplan BII 1.6: Das geplante Siedlungsgebiet wird angemessen in die Landschaft eingebunden.</p>
3.	<p>Durch die Umwandlung von Grünland und einer stadträumlich bedeutsamen Freifläche in ein Wohngebiet wird auch die Verfügbarkeit von landwirtschaftlich nutzbarem Grünland reduziert.</p>	<p>Die Reduzierung von landwirtschaftlich nutzbarem Grünland zu Gunsten der Entstehung von dringend benötigtem neuen Wohnraums war der Stadt Penzberg bei der Entscheidung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes bewusst.</p> <p>Hier im Bereich einer bestehenden hufeisenförmigen Umschließung mit Wohnbebauung, größtenteils vorhandenem Baurecht nach § 34 BauGB und stabilem Baugrund spricht vieles für die Realisierung einer Wohnbebauung</p>
4.	<p>Sollte die Bebauung tatsächlich realisiert werden, so ist es besonders wichtig, dass in das am Franz-Marc-Weg liegende Streuwiesen-Biotop (Pfeifengraswiese) durch die geplante Niederschlagswasser-Ableitung so wenig wie möglich eingegriffen wird und dass es unverändert wiederhergestellt wird, was vermutlich kaum möglich sein wird. Auch der weiträumige Abstand vom Schwadergraben ist unabdingbar.</p>	<p>Um die konkrete Lage des im Norden geplanten NW-Kanals und damit verbundener Maßnahmen sicher festzusetzen, wird der Geltungsbereich im Osten der Trasse auf das unbedingt notwendige Maß verkleinert. Die Leitungstrasse wurde bewusst am äußersten westlichen Rand des Grundstücks situiert, um eine Zerschneidung des Biotops zu vermeiden. Eine entwässernde Wirkung durch die Kanaltrasse wird durch Festsetzung von geeignetem Bettungsmaterial verhindert. Die ordnungsgemäße Ausführung ist durch eine ökologische Bauleitung zu überwachen. Die Kanaltrasse mit Wartungsweg überschneidet sich auf einer Länge von ca. 18 m und max. 3,0 m Breite mit der kartierten Biotopfläche, das betrifft 30 m<sup>2</sup> von insgesamt 7.700 m<sup>2</sup>. Es ist bei dieser Größenordnung u.E. mit keiner Beeinträchtigung der Falterpopulationen zu rechnen. Mit weiterreichenden indirekten Auswirkungen ist nicht zu rechnen.</p> <p>Der Wartungsweg wird nicht, wie von den Stadtwerken gefordert auf einer Länge von 120 m, sondern mit 70 m geplant. Und zwar in Form eines 3,0 m breiten Schotterrasens, direkt auf der Kanaltrasse. Die Ausführung erfolgt in schwimmender Bauweise, d.h. mit 25 cm Schotterrasengemisch auf Geotextil. Die Begrünung erfolgt, um optisch nicht als Fremdkörper zu erscheinen und um Standorteigenschaften und Bewuchs am Rande der Biotopfläche so wenig wie möglich zu verändern. Der letzte Revisionschacht ist</p>



		mit ca. 50 m Abstand zum Schwadergraben geplant und wird über den Wartungsweg erreicht. Unterhaltungsmaßnahmen am Schwadergraben selbst erfolgen mittels landwirtschaftlicher Fahrzeuge vom Grünland aus.
5.	Als externe Ausgleichsmaßnahme ist die langfristige Entwicklung einer Streuwiese in der Gemarkung Sindelsdorf geplant. In diesem Zusammenhang regt der Bund Naturschutz an, vermehrt die im Stadtgebiet liegenden Möglichkeiten von Ausgleichsmaßnahmen zu nutzen, nämlich die ökologische Aufwertung der intensiv bewirtschafteten Wiesen und des Maisackers auf dem Gut Hub Areal. Beide könnten zu extensiven, nicht gedüngten Mähwiesen bzw. allenfalls einmal jährlich mit Festmist gedüngten Wiesen entwickelt werden oder zur extensiven Weidenutzung genutzt werden. Sie würden damit in idealer Weise zu den Streuwiesen auf Gut Hub passen und die Attraktivität dieses wichtigen innerstädtischen Erholungsgebietes erhöhen.	Bei der gewählten Ausgleichsmaßnahme handelt es sich um die Abbuchung einer entsprechenden Fläche von der Ausgleichsfläche einer bereits vollzogenen Maßnahme (ähnlich einem Ökokonto). Die rasche und gesicherte Anrechenbarkeit spricht für dieses Vorgehen. Für künftige ausgleichspflichtige Eingriffe sollte das ökologische Aufwertungspotential der Wiesen- und Waldflächen des Gut Hub Areals bzgl. der Eignung als Ausgleichsfläche geprüft werden.

#### **Beschlussvorschlag zu Nr. 2.13:**

Die Stellungnahme des Bund Naturschutz wird zur Kenntnis genommen und entsprechend den, in der Tabelle enthaltenen Vorschlägen berücksichtigt.

#### **2.14 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.*

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

*Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbausträger und anderer 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.*

*Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:*

- *Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.*

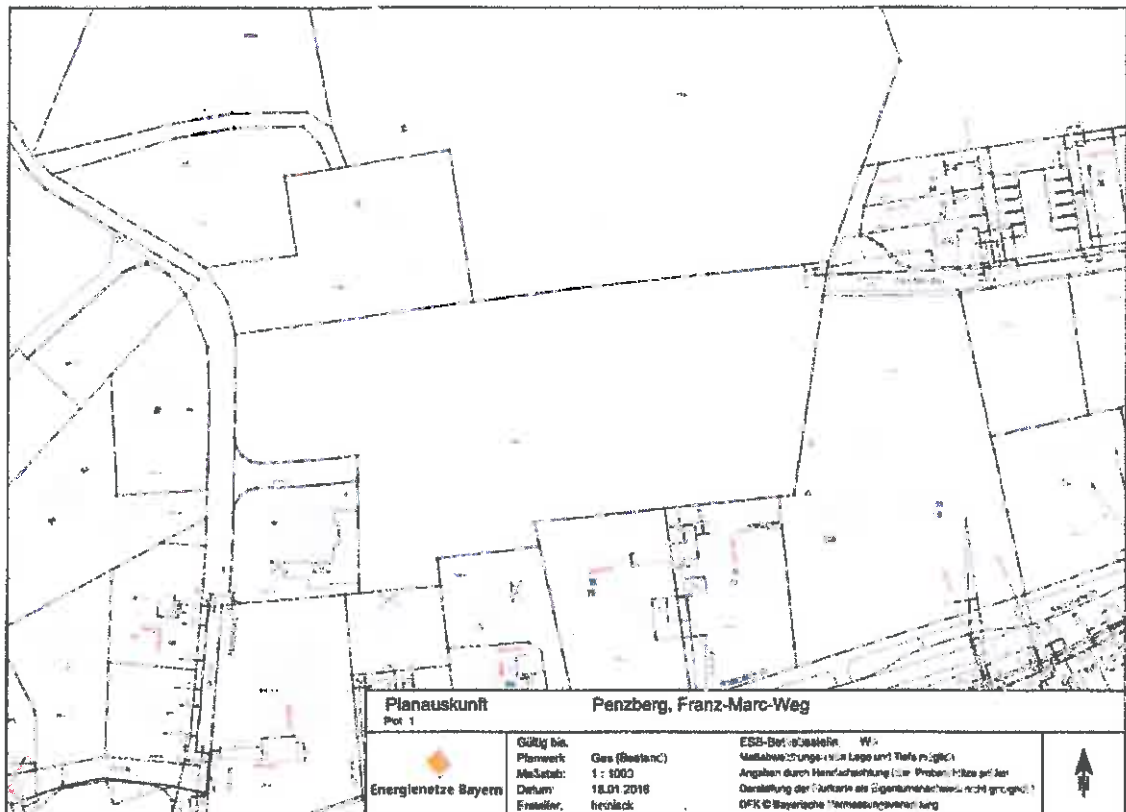
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk AG ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

**Beschlussvorschlag zu Nr. 2.14:**

Die Stellungnahme der Bayernwerk AG wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

**2.15 Stellungnahme der Energie Südbayern GmbH:**

Die Energie Südbayern GmbH hat einen Lageplan mit Bestand der Erdgas-Versorgung übermittelt.



**Beschlussvorschlag zu Nr. 2.15:**

Der Lageplan der Energie Südbayern GmbH wird zur Kenntnis genommen und ist zu bei der Erschließungsplanung zu beachten.

**2.16 Stellungnahme der deutschen Telekom Technik GmbH:**

Die Telekom Deutschland GmbH hat folgende Stellungnahme abgegeben:

*Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.*

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de)

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

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

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, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung Süd, PTI 23  
Gablinger Straße 2

D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes.

#### Beschlussvorschlag zu Nr. 2 16.

Die Stellungnahme der Telekom wird zur Kenntnis genommen und ist zu bei der Erschließungsplanung zu beachten.

#### 2.17 Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH:

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH hat folgende Stellungnahme abgegeben:

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

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

*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:*

Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg

[Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de](mailto:Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de)

#### Beschlussvorschlag zu Nr. 2 17:

Die Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen und wurde an das Planungsbüro weitergeleitet.

## **2.18 Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes:**

Das Eisenbahn-Bundesamt hat folgende Stellungnahme abgegeben:

*Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz- BEWG) berühren.*

*Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden durch die 15-kV Bahnstromleitung berührt. Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise bestehen keine Bedenken:*

*Grundsätzlich ist zu bemerken, dass der Bestand und Betrieb der 15-kV Bahnstromleitung Nr. 905 Murnau-Penzberg zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung auf Dauer gewährleistet werden muss.*

*Es ist darauf zu achten, dass für Wartungsarbeiten an der Bahnstromleitung die jederzeitige Zugänglichkeit zu gewährleisten ist.*

*Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass die Standsicherheit Leitungsmaste durch evtl. durchzuführende Änderungen am Geländeniveau (Ausgrabungen/Bodenabtragungen, Aufschüttungen, Lagerung von Materialien) nicht gefährdet werden darf.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass unterhalb der Leitung wie auch innerhalb des Schutzstreifens Beschränkungen von Bauwerken (z.B. Bauhöhen bei Gebäuden), Wegen, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutzanlagen etc. bestehen können.*

*Die Schutzabstände zu spannungsführenden Leitungen gemäß den anerkannten Regeln der Technik und den feuerpolizeilichen Vorschriften sind - auch während der Baudurchführung - einzuhalten. Baumaßnahmen, die innerhalb des Schutzstreifens der 15-kV Bahnstromleitung durchgeführt werden sind mit dem Leitungsbetreiber, der OB Energie GmbH, zuvor abzustimmen.*

*Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen der OB Energie GmbH zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden.*

*Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden.*

*Für alle Bauwerke innerhalb der Gefährdungsbereiche ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde erforderlich.*

*Weiterhin können durch die Nähe zur Bahnstromleitung ggf. störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate o.ä.) grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Unter den Leiterseilen muss mit Eiswurf gerechnet werden.*

*Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der hier berührten 15-kV Stromleitung der DB Energie GmbH prüft. Die Betreiber dieser Anlage sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.*

*Dies erfolgt über die als Koordinierungsstelle zuständige Abteilung Deutsche Bahn AG, die OB Immobilien, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München.*

*Ggf. geplante Vorhaben, die Änderungen der Bahnstromleitung der OB AG betreffen, bitte ich dort zu erfragen.*

### Beschlussvorschlag zu Nr. 2.18:

Die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes wird zur Kenntnis genommen und ist zu berücksichtigen. Die Hinweise des Eisenbahn-Bundesamtes sind in die Begründung zu übernehmen und ggf. im städtebaulichen Vertrag zu berücksichtigen.

### 2.19 Stellungnahme Deutschen Bahn AG (DB Immobilien):

Die Deutsche Bahn AG (DB Immobilien) hat mitgeteilt, dass gegen die Bauleitplanung keine Einwendungen erhoben werden.

### 2.20 Stellungnahme der Verwaltung:

Das Ordnungsamt sowie das Stadtbauamt (Sachbereiche Tiefbau und Grünordnung) haben zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Franz-Marc-Weg“ noch folgende Anregungen mitgeteilt:

- In der Stellungnahme zum Bebauungsplan ist festzuschreiben, dass die Durchsetzung des im Bebauungsplan festgesetzten Sichtdreiecks erst realisiert werden kann, wenn auf dem besagten Baugrundstücke eine Bautätigkeit erfolgt.
- Im städtebaulichen Vertrag soll eine zeitliche Bauverpflichtung festgeschrieben werden.
- Mittelinsel samt Baum soll entfallen, Straße kann verschmälert werden. 2 Stellplätze auf Nordseite anordnen. Verengung der Straße erforderlich.
- Bäume auf Spielplatz im Konflikt mit Retention => Hier Überlagerung von Entwässerungsplanung, Beleuchtungsplanung und Baumstandorten erstellen
- Sichtdreieck ist korrekt darzustellen. (Sichtdreieck endet innerhalb der Straße, nicht im Gehweg). Sichtdreieck für Radverkehr zusätzlich einfügen.
- Darstellung der Ortsrandeingrünung anpassen an Punkt. 6.4.2
- Darstellung Mauer (Ortsrandeingrünung) im Grundriss und Schnitt widersprüchlich
- Festsetzung 3.5.1: Ergänzung um: ist zusätzlich von jeglicher Bepflanzung frei zu halten. Was ist bewegliche Gestaltung der Einfriedungen??? Verpflichtung im städtebaulichen Vertrag zur Weitergabe im Kaufvertrag.
- Wirtschaftsweg nördlich des Spielplatzes öffentlich?
- Stellplatzbreite und Fahrbahnbreite im westlichen Teil vermaßen
- Keine Stützmauer an der Nordseite des westlichen Straßenabschnittes. Hier Ok-EG = Ok-Straße
- Gehweg darstellen im östlichen Teil
- Sicherung der Straßenbeleuchtungsstandorte im städtebaulichen Vertrag sobald auf Privatgrundstück und Weitergabe der Sicherung im Kaufvertrag.

### Beschlussvorschlag zu Nr. 2.20:

Die Anregungen der Verwaltung (Ordnungsamt und Stadtbauamt) sind zu berücksichtigen.



Die Herstellung des Sichtdreieckes muss zeitgleich mit der Erschließung des gesamten Plangebietes erfolgen. Der Eigentümer des Eckgrundstückes Fl. Nr. 2002/4 hat zum Rückbau der sichtbehindernden Hecke das Einvernehmen erklärt, wenn der Erschließungsträger die Kosten übernimmt.

Für die zur Bebauung beabsichtigten Grundstücke ist mit dem Grundstückseigentümer im Rahmen des Abschlusses des städtebaulichen Vertrags ein Baugebot zu vereinbaren, wonach sich der Grundstückseigentümer zur Bebauung seiner Grundstücke innerhalb eines noch zu bestimmenden Zeitraums verpflichtet. Dieses Baugebot wird durch ein Ankaufsrecht der Stadt Penzberg gesichert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist bezüglich der Anregungen der Verwaltung abzuändern bzw. zu ergänzen.

### **3. Anregungen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit:**

Von der Öffentlichkeit (Eigentümer der an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke) wurden folgende Bedenken und Einwendungen gegen den Bebauungsplan „Franz-Marc-Weg“ sowie die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes erhoben:

#### **3.1 Bedenken der Grundstückseigentümer Franz-Marc-Weg 22:**

Die Eigentümer des Grundstücks Franz-Marc-Weg 22 haben folgende Bedenken zum Bebauungsplan „Franz-Marc-Weg“ geäußert:

Wir finden, dass eine derart massive Bebauung (20 Gebäude) für diesen Bereich zu hoch ist.

Weitere Probleme für den Fall, dass sich der Stadtrat für so eine hohe Verdichtung entscheidet, dürften

- die Regenwasserentsorgung,
- die Parkplatzsituation (22 Stellplätze bei 44 Wohneinheiten -wer fährt nur ein halbes Auto und wer bekommt keinen Besuch)- wird nicht ausreichend
- die Lärm- und Abgasimmissionen sein.

Sehr erstaunt hat uns auch die Aussage des Bauwerbers Benedikt Bernhard am 10.11.2015 nach der Sitzung als er sagte, dass er überhaupt nicht bauen wollte, sondern erst der Stadtbaumeister ihn mehr oder weniger dazu aufgefordert habe, weil er den „Hügel“ nur im gesamten beplanen wolle.

#### **Beschlussvorschlag zu Nr. 3.1:**

Die Bedenken der Einwandführer werden folgendermaßen beurteilt:

Bezüglich der Niederschlagswasserableitung liegt ein Konzept eines Fachplanungsbüros vor. Für die Einleitung der Niederschlagswässer in den Schwadergraben ist noch eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt zu beantragen. Das Wasserwirtschaftsamt wird hierzu als Fachbehörde maßgebend beteiligt sein.

Der Bebauungsplanentwurf sieht insgesamt 26 öffentliche Stellplätze vor. Diese Stellplätze werden als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche an die Stadt Penzberg übereignet und stehen der Allgemeinheit zur Verfügung. Zusätzlich sind für jedes Wohngebäude im Bauantrag die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg erforderlichen Stellplätze (2 Stellplätze ab einer Wohnfläche von 65 m<sup>2</sup> sowie 1,5 Stellplätze bis zu einer Wohnfläche von 65 m<sup>2</sup>) auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Für ca. 50 neue Wohneinheiten ist der zusätzliche Anteil an öffentlichen Stellplätzen ausreichend.

Bezüglich der Lärm- und Abgasimmissionen wird bemerkt, dass die Überplanung eines derzeit unbebauten Bereichs zwangsweise zu einer Erhöhung der Lärm- und Abgasimmissionen führt.

Diese Erhöhung lag auch der Bebauung der Grundstücke der Einwandführer zugrunde. Bauplanungsrechtlich wird bemerkt, dass die Art der baulichen Nutzung des künftigen Baugebietes als allgemeines Wohngebiet mit der Art der baulichen Nutzung des bestehenden Baugebietes als allgemeines Wohngebiet absolut gebietsverträglich ist und hierdurch nach der TA-Lärm keine für die Wohnnutzung unzumutbare Immissionsbelastung zugelassen werden kann.

### **3.2 Bedenken der Grundstückseigentümer Franz-Marc-Weg 16:**

Die Eigentümer des Grundstücks Franz-Marc-Weg 16 haben folgende Bedenken zum Bebauungsplan „Franz-Marc-Weg“ geäußert:

- 1. Wie wir den ausgehängten Plänen entnehmen konnten, wird der Franz-Marc-Weg auf 6 m verbreitert. Ist bei einer Straßenbreite von 6 m ein Gehweg empfehlenswert? Nachdem das Baugebiet mit einer Vielzahl von Wohnungen, sowie Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut wird, ist die Frequentierung durch kleine Kinder, die zur Schule gehen, nicht zu verachten. Wir bitten Sie, das Thema „Gehweg“ in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.*
- 2. Unser Reiheneckhaus befindet sich auf der Fl. Nr. 2059/26, d. h. unser Gartenzaun liegt direkt gegenüber den geplanten Tiefgarageneinfahrten für das Grundstück der Familie Heidl, Sindelsdorfer Straße 66 und dem geplanten Mehrfamilienhaus der Familie Bernhard. Nachdem der Franz-Marc-Weg bereits jetzt schon sehr zugeparkt ist und auch entlang unseres Gartenzauns immer geparkt wird, sehen wir den geplanten Ein- und Ausfahrten mit großer Skepsis entgegen.  
Wir beantragen im Bebauungsplan festzuhalten, dass die Tiefgaragentore der Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) mindestens 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche, sprich dem Franz-Marc-Weg, entfernt sind. Außerdem sollten, wie in der Rampenhaus Tiefgarage (R) auch, die Einhausungen innenseitig an den Wänden und Decken schallabsorbierend verkleidet werden.*
- 3. Außerdem bitten wir nochmals die Anzahl der öffentlichen Parkplätze (Anzahl 26) zu überdenken, da bereits jetzt die Parkplatzsituation äußerst angespannt ist, da am Franz-Marc-Weg immer wieder Anwohner der Sindelsdorfer Straße parken.*

### **Beschlussvorschlag zu Nr. 3.2:**

Die Bedenken der Einwandführer werden folgendermaßen beurteilt:

Zu 1)

Bei der Straße Franz-Marc-Weg handelt es sich um eine „Zone 30“. Es ist nicht unüblich, dass 30-er Zonen in Wohnstraßen ohne Durchgangsverkehr keinen Gehweg aufweisen. Das trifft auch für Penzberg zu. Viele der 30-er Zonen im Stadtgebiet, auch in Neugebieten, zu. Die Verkehrs- und Schulwegsicherheit ist trotzdem gewährleistet.

Im Fall des Franz-Marc-Weges befindet sich bereits im östlichen Zufahrtsbereich zur Sindelsdorfer Straße auf einem Teilstück im äußeren Kurvenbereich ein einseitiger Gehweg, der auch wegen der Unübersichtlichkeit notwendig ist. Um auf die Geschwindigkeit der Autofahrer sowie das optische Erscheinungsbild einer 30-er Zone zu vermitteln ist es sinnvoll die Straße mit Fahrbahneinengungen oder Aufpflasterungen zu gestalten.

Was nicht nur Makulatur sein sollte, ist die Durchsetzung des im Bebauungsplan dargestellt Sichtdreieck bei der Einmündung zur Sindelsdorfer Straße, vor allem im Hinblick auf den an der Staatsstraße verlaufenden kombinierten Geh- und Radweg.

Zu 2)

Der Bebauungsplanentwurf setzt bereits unter Ziffer 3.4.3 fest, dass die Einhausungen der Tiefgaragenrampen schallabsorbierend zu verkleiden sind und Tiefgaragentore am unteren Rampenende anzubringen sind.

Zusätzlich wurde der Bebauungsplan bezüglich der Tiefgaragenausfahrten dahingehend optimiert, indem diese bezüglich der Lage dahingehend verschoben worden sind, dass die Scheinwerferkegel herausfahrender Autos nicht direkt das Gebäude Franz-Marc-Weg 16 anstrahlen.

Zu 3)

Der Bebauungsplanentwurf sieht insgesamt 26 öffentliche Stellplätze vor. Diese Stellplätze werden als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche an die Stadt Penzberg übereignet und stehen der Allgemeinheit zur Verfügung. Zusätzlich sind für jedes Wohngebäude im Bauantrag die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg erforderlichen Stellplätze (2 Stellplätze ab einer Wohnfläche von 65 m<sup>2</sup> sowie 1,5 Stellplätze bis zu einer Wohnfläche von 65 m<sup>2</sup>) auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Für ca. 50 neue Wohneinheiten ist der zusätzliche Anteil an öffentlichen Stellplätzen ausreichend.

**3.3 Mehrere Eigentümer der bereits bebauten Grundstücke am Franz-Marc-Weg haben folgende Einwendungen zum Bebauungsplan mitgeteilt:**

Nr.	Kurzfassung der Einwände	Vorschlag
1.	Schutzgut Arten /Lebensräume	Das Plangebiet wird im nördlichen Bereich neu überplant. Aktuell befinden sich hier noch keine Gehölzpflanzungen, welche für die künftige Bebauung entfernt werden müssten. Im neuen B-Plan sind Pflanzbindungen für Bäume in den Hausgärten sowie ebenfalls eine Eingrünung des neuen Ortsrandes mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
2.	Schutzgut Boden	Auch der neue B-Plan enthält die Festsetzung von wasserdurchlässig zu befestigenden Stellplätzen. Durch die neue Planung ergeben sich zwar zusätzliche Versiegelungen. Diese sind bereits nach §34 BauGB zulässig oder es wird für darüber hinausgehende Flächen der Eingriff bilanziert und ausgeglichen. Die Oberflächenabflüsse durch neu hinzukommende Versiegelung werden lt. Bericht zur Niederschlagswasserbeseitigung des IB Blasy-Øverland in geeigneten Rückhalteräumen gespeichert, so dass Hochwassersituationen am Schwadergraben nicht verschärft werden.
3.	Schutzgut Wasser	Die Begründung zur bisherigen Eingriffsregelung sah vor, das Niederschlagswasser dem Gefälle entsprechend den Hang hinunter, dann gesammelt in den Regenwasserkanal und anschließend in den Schwadergraben zu leiten. Auch damals wurde (s. Querschnitte 1 - 4) mit Anschüttungen gearbeitet. Das Gefälle wird trotz Aufschüttung auch gem. der aktuellen Planung weiterhin Richtung Norden verlaufen. Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke sollte lt. B-Plan 2013 zurückgehalten und in den Regenwasserkanal unter dem Franz-Marc-Weg abgeleitet werden (s. 15.1.2). Dieser entwässert bei Hs.-Nr. 20 in die Streuwiesen und es besteht lt. Generalentwässerungsplan der Stadt Penzberg hier bei 30-Jährigen Hochwasserereignissen die Gefahr eines Rückstaus in die angrenzende Bebauung. Durch die aktuelle Planung einer zusätzlichen Niederschlagswasserableitung in Richtung Schwadergraben wird der vorhandene Kanal entlastet und es minimiert

		sich die Gefährdung für die bestehende Bebauung am Franz-Marc-Weg. Für eine zusätzliche Entlastung sorgt, dass auch der bestehende Abschnitt des Franz-Marc-Weges über die neu geplante Ableitung entwässert werden soll. Das Niederschlagswasser wird nach Retention schadlos (hinsichtlich Qualität und Quantität) in den Schwadergraben eingeleitet.
4.	Schutzgut Luft /Klima	Bei der Bodensenke handelt sich zwar um ein Kaltluftentstehungsgebiet. Allerdings fließt die Kaltluft der Topographie folgend nach Norden in die Niederungen ab und bleibt daher ohne Auswirkungen auf das Stadtgebiet. Eine ausgleichende Wirkung auf das Kleinklima der Innenstadt ist aktuell nicht zu verzeichnen.
5.	Schutzgut Landschaftsbild	Von Norden wird die freie Sicht auf das neue geplante Baugebiet teilweise verdeckt: Die Westhälfte durch den vorgelagerten Molasserücken, die Osthälfte durch die vorhandene Bebauung am Franz-Marc-Weg. Auch eine Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern im Norden und Fassadenbegrünung der Untergeschosse soll künftig für eine Einbindung in die Landschaft sorgen. Die südliche Gebäudereihe wird zwar etwas darüber hinausragen, doch wird die ungehinderte Sicht aus Norden durch den Baumbestand am Schwadergraben ohnehin unterbrochen.
6.	Schattenwurf auf Bestand im Franz-Marc-Weg	Die städtebauliche Begründung ist dahingehend zu ergänzen, indem der Schattenwurf durch die geplanten Gebäude in Bezug auf die bestehenden Gebäude und Grundstücke dargestellt wird.
7	Regenwasserentsorgung: Die Niederschlagswasserentsorgung ist bereits im jetzigen Zustand problematisch. Nach Regenfällen steht regelmäßig Regenwasser auf der Wiese westlich des Wendehammers. Die angedachte Bebauung wird die Situation durch die Verdichtung des Bodens verschlechtern	Bezüglich der Ableitung der Niederschlagswässer wurde das Fachplanungsbüro Dr. Blasy / Dr. Øverland eingeschaltet. Dieses Fachplanungsbüro hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Ableitung der Niederschlagswässer ermittelt, die nicht zur Verschlechterung der bestehenden Gebäude führen. Diese Maßnahmen werden im Rahmen des noch durchzuführenden Wasserrechtsverfahrens durch das Wasserwirtschaftsamt als Fachbehörde geprüft und durch das Landratsamt mit entsprechenden Auflagen versehen.
8	Überlandleitung: Der Bebauungsplanentwurf sieht Wohngebäude in Nähe sowie direkt unterhalb der bestehenden Überlandleitung vor. Die hierdurch entstehenden Magnetfelder sind gesundheitsschädigend für die neuen Anwohner	Der Bebauungsplan sieht im Nordwesten des Baugebietes zwei Baufelder vor, die im Gefährdungsbereich durch die bestehende Bahnstromleitung liegen. Zur Abwendung dieser Gefährdung ist für diesen Bereich unter Ziffern 7.3.1 und 7.3.2 eine Erdverlegung dieser Bahnstromleitung festgesetzt. Diese Erdverlegung ist im Rahmen des Abschlusses des städtebaulichen Vertrages zu sichern.
9	Verkehrssituation: Die Verkehrssituation ist bereits derzeit problematisch. Da deutlich mehr Autos als Stell-	Bei der Straße Franz-Marc-Weg handelt es sich um eine „Zone 30“. Es ist nicht unüblich, dass 30-er Zonen in Wohnstraßen ohne Durchgangsverkehr keinen Gehweg aufweisen. Das trifft auch für Penzberg

	<p>plätze vorhanden sind, ist die enge Straße (Franz-Marc-Weg) regelmäßig zugeparkt. Besonders gefährlich stellt sich die Situation für kleinere Kinder dar, die auf der Straße laufen müssen, wenn sie z.B. zur Schule gehen. Diese Situation würde sich durch eine weitere Bebauung verschärfen.</p>	<p>zu. Viele der 30-er Zonen im Stadtgebiet, auch in Neugebieten, zu. Die Verkehrs- und Schulwegsicherheit ist trotzdem gewährleistet.</p> <p>Im Fall des Franz-Marc-Weges befindet sich bereits im östlichen Zufahrtsbereich zur Sindelsdorfer Straße auf einem Teilstück im äußeren Kurvenbereich ein einseitiger Gehweg, der auch wegen der Unübersichtlichkeit notwendig ist. Um auf die Geschwindigkeit der Autofahrer sowie das optische Erscheinungsbild einer 30-er Zone zu vermitteln ist es sinnvoll die Straße mit Fahrbahneinengungen oder Aufpflasterungen zu gestalten.</p>
10	<p>Bestandsaufnahme: Vor Durchführung der Baumaßnahme sollte von unseren Häusern und Gärten eine Bestandsaufnahme gemacht werden</p>	<p>Im Rahmen des Abschlusses des städtebaulichen Vertrags können Maßnahmen festgesetzt werden, dass vom Erschließungsträger Beweissicherungsgutachten von der umliegenden Wohnbebauung erstellt werden.</p>

### **Beschlussvorschlag zu Nr. 3.3:**

Die Einwendungen der Grundstückseigentümer der bereits bebauten Grundstücke am Franz-Marc-Weg werden zur Kenntnis genommen und entsprechend den in der Tabelle enthaltenen Beschlussvorschlägen berücksichtigt.

### **3.4 Einwendungen der Eigentümer- und Anliegergemeinschaft Flohbühlweg:**

Die Eigentümer- und Anliegergemeinschaft Flohbühlweg haben die in der Tabelle enthaltenen Einwendungen und Bedenken zum Bebauungsplan „Franz-Marc-Weg“ eingereicht.

<b>Nr.</b>	<b>Kurzfassung der Einwände</b>	<b>Vorschlag</b>
Anl. 2	<p>massive Veränderung des Landschaftsbildes</p>	<p>Das Landschaftsbild ändert sich in der Tat von einem unbebauten Wiesenhang hin zu einem Siedlungsgebiet. Durch Art, Lage und Ausrichtung der geplanten Bebauung wird das vorhandene Geländere Relief jedoch nicht überprägt, sondern bleibt weiterhin ablesbar.</p>
	<p>weithin einsehbarer Geländerrücken</p>	<p>Die Gegenlichtaufnahme ist schwer zu deuten. Hinter blattlosen Gehölzen am Schwadergraben ist v. a. der Molasserücken im Nordwesten des Plangebietes zu erkennen. Der Lange Bühl und die Bebauung von Franz-Marc-Weg liegen verschattet.</p> <p>Eine freie Sicht auf das überplante Gelände ist u. E. nicht vorhanden. Sie wird kulissenartig von der Bebauung am Franz-Marc-Weg im Osten flankiert bzw. vom Molasserücken im Nordwesten verdeckt. Der Gehölzbewuchs am Schwadergraben reduziert zusätzlich die Einsehbarkeit des Gebietes von der Antdorfer Straße aus. Das geplante Siedlungsgebiet wird angemessen in die Landschaft eingebunden.</p>

	Gestaltungssatzung: charakteristisches Erscheinungsbild voralpenländischer Prägung	
	Flachdächer, Mehrfamilienhäuser, keine schonende Einbindung in die Landschaft	
	Objektive Bewertung gegeben?	Der Umweltbericht stammt nicht vom IB Gumberger, sondern vom Landschaftsarchitekturbüro probst planen. Letzteres ist grundsätzlich nicht als Bauträger tätig.
	B-Plan „Flohbühlweg“ 2013: Festsetzung einer Ausgleichsfläche, langfristig nicht zu bebauende Fläche“	<p>Unserem Büro liegt die „Begründung Teil II, Eingriffsregelung“ zum B-Plan „Flohbühlweg“ mit Änderungsdatum 04.02.2013 vor, die nach Abarbeitung der Checkliste zu dem Schluss kommt, dass kein Ausgleichsbedarf anfällt.</p> <p>Die Legende zu der Fläche im Nordwesten der Fl. Nr. 2004 lautet im rechtskräftigen B-Plan Stand 6/2013 „6.1.3 landwirtschaftliches Grünland“ und „6.1.2 Fläche für Geländemodellierung durch Anschüttung“</p> <p>Mit „3.3.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“ ist die Fläche im Osten der Stichstraße gemeint.</p> <p>Die festgesetzte Anpflanzung von Laubbäumen und Feldgehölzen entlang der Stichstraße ist tatsächlich bisher noch nicht erfolgt. Allerdings werden die Inhalte des B-Plans „Flohbühlweg“ durch die neuen Inhalte des B-Plans „Franz-Marc-Weg“ ersetzt. Der Stadt steht es grundsätzlich frei, Inhalte im neuen Bebauungsplan auch neu zu regeln.</p>
	Verlust an klimatisch ausgleichenden Grünflächen, Ausgleichsfläche entfernt Nähe Urtaler Hof	<p>Die Ausgleichsfläche sollte so nah wie möglich am Eingriffsort liegen, um in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz an Ort und Stelle einen Ausgleich zu erzielen. Der Ausgleich kann jedoch lt. §15 BNatSchG auch andernorts im Naturraum erfolgen, d.h. hier im Ammer-Loisach-Hügelland.</p> <p>Zum Thema Klima: Es handelt hier sich in Ortsrandlage um kein ausgesprochenes Innenstadtklima, die Bedeutung von kleinklimatischen Ausgleichsfunktionen ist somit gering. Ein Frischluftkorridor Richtung Innenstadt wird durch die geplante Bebauung auch nicht blockiert.</p> <p>Im Übrigen handelt es sich bei „Ausgleich nach dem Naturschutzrecht“ und „klimatischen Ausgleichsfunktionen“ um zwei unterschiedliche Sachverhalte, die nur den Wortstamm „Ausgleich“ gemein haben.</p>

Nr.	Zusammenfassung der Einwendung	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
00	<p><b>Bahnstromleitung</b></p> <p>Der neu zu errichtende Mast auf Fl.Nr.2004 müsste in der vorhandenen Leitungstrasse zu liegen kommen. Die Masthöhe wird sich aufgrund der verlängerten Spannweite und des 3 bis 4 m tieferliegenden Fußpunktes von 12 auf geschätzte 17 m erhöhen. Damit wird eine Beeinträchtigung</p>	<p>Im Zuge der Planung wurde durch eine Fachfirma der Deutschen Bahn ein Vorprojekt mit Kostenermittlung durchgeführt. Das Projekt sieht die Einhaltung von Lage und Höhe der vorhandenen Seilführung vor. Der Gittermast auf dem Grundstück Flohbühlweg 9 und 9 a entfällt. Der Höhenunterschied des Fußpunktes des bestehenden und des neun Mastes auf</p>	<p>Der Umbau der Freileitung in eine Erdverkabelung hat durch die Fachplanung des Eisenbahn – Bundesamtes zu erfolgen.</p> <p>Gemäß § 38 BauGB i. V. mit § 18 AEG obliegt dem Bundesamt die Planungshoheit. Für Änderungen müssen die entsprechenden Vorschriften bezüglich einer für das Eisenbahn-</p>



	<p>gung des Landschaftsbildes befürchtet. Ebenso ist die 2. Abspannung zu Fl. Nr. 2006/3 und 2006 bisher nicht geklärt und müsste mit einem ebenso hohen Mast ausgestattet werden.</p>	<p>Fl. Nr.2004 beträgt gemessen 1,0 m. Der Mast der der 2. Abspannung befindet sich in einer Tal-lage und hat auf das Land-schaftsbild nur eine geringfü-gige Auswirkung. Für die Über-spannung des Plangebietes mit der bestehenden Freileitung besteht keine dingliche Siche-rung auf Fl. Nr. 2004.</p>	<p>bundesamt konformen Pla-nung eingehalten werden. Die Fachplanung sowie die Ausführung sind nach den Vorgaben der Deutschen Bahn in den Städtebauli-chen Vertrag einzuarbeiten und zu sichern. Die Ausführung darf nur durch Fachfirmen de DB ausgeführt werden.</p>
	<p><b>Umfang der Bebauung</b> Bei der vorgesehenen Bau-maßnahme geht es um eine massive Veränderung des Landschaftsbildes. Außerdem handelt es sich um einen weithin einsehbaren Höhenrücken, der von Bebauung frei-zuhalten ist. Die Planung wi-derspricht der Gestaltung des Orts, Straßen und Land-schaftsbildes. Insbesondere wird angestrebt landschafts-gebundene, voralpenländische Bauelemente wesensgemäß zu erfassen und in zeitgemä-ße Formen zu übertragen</p>	<p>Dem beigefügten Foto der Einwandführer ist die Struktur des Landschaftsbildes zu ent-nehmen. Die Silhouette des Ortsrandes bestimmt sich im Wesentlichen durch die Hori-zontlinien die in Ost – Westrich-tung verlaufen. Die Horizontli-nien staffeln sich von Nord nach Süd in drei Ebenen. Die nördliche Horizontebene ist dem Plangebiet vorgelagert und bestimmt dadurch den Ortsrand der im Westen von einem un-bebauten Höhenrücken und im Osten von der baubauten Talla-ge geprägt ist. Die mittlere Hori-zontebene stellt das Plangebiet am Langen Bühl dar, deren Hori-zontlinie von der durchlaufen- den Bebauung auf der Berg-kuppe des Bühls dominiert wird. Die südliche Horizontebene stellt einen Waldgürtel dar, des-sen Baumbepflanzung die vor-gelagerten Horizont-ebenen überragt. Die Höhenschichtlinien des Ge-ländes im Plangebiet folgen parallel verlaufend den Hori-zontlinien in Ost – Westrichtung.</p>	<p>Form und Gestalt der Bau-körper folgen dem Höhen-verlauf des Hanges. Die Bebauung ordnet sich der Geländeform unter und unterstreicht diese in ihren charakteristischen Merk-malen. Die hangabwärts verlau-fenden Häuserzeilen wer-den talseitig durch hangpa-ralele Häuser-gruppen oder eckbetonte Gebäude in das Gelände fest einge-bunden und optisch gegen ein „Abrutschen“ gesichert. Mit den Festsetzungen von Baulinien für die Unterge-schosse, deren Fassaden-begrünung und Geschoss-staffelung sowie flachgeneigten Dachformen wird die Ein-fügung von zeitgemäßen Gebäudeformen in das topografisch anspruchsvol-le Gelände gewährleistet. Aus der orts- und land-schaftsbezogenen Einbin-dung der Baukörper kann sich in Harmonie zu traditi-onellen Siedlungsstruktu-ren eine identitätsstiftende und zukunfts-gewandte Architektur entwickeln. Die monotone Siedlungsstruk-tur aus traditionellem Ein-heitsbrei sollte durch mo-derne Architektur dynami-scher gestaltet werden.</p>
	<p><b>Ausgleichsflächen</b></p>	<p>Bei der Planskizze handelt es</p>	<p>In der unverbindlichen Bau-</p>

<p>Im vor ca. 3 Jahren genehmigten BPlan Flohbühlweg ist eine Ausgleichsfläche eingezeichnet, die als langfristig zu bebauende Fläche festgelegt wurde. Siehe Abbildung. Außerdem ist die eingezeichnete Bepflanzung bis heute nicht erfolgt. Auch der Verlust an klimatisch ausgleichenden Grünflächen wird mit nicht erheblicher Beeinträchtigung bewertet. Dies erscheint uns insofern nicht nachvollziehbar, da als Ausgleichsfläche eine Streuwiese in der Nähe des Urtaler Hofes benannt wird, die offensichtlich einige Kilometer entfernt liegt.</p>	<p>sich um einen Vorentwurf zum BPlan Flohbühlweg, der nicht zur Rechtskraft geführt wurde. Die Planskizze wurde ausschließlich zur Bestimmung der Bohrpunkte zur Erstellung eines Bodengutachtens verwendet. Im rechtskräftigen BPlan Flohbühlweg ist das Grundstück als landwirtschaftliche Grünfläche festgesetzt. Die festgesetzte Bepflanzung diente der Bestimmung des Ortsrandes. Zwischenzeitlich wurde jedoch der Ortsrand durch die Einbeziehungssatzung Flohbühlweg um drei weitere Bauparzellen nach Norden auf Fl. Nr. 2006/6 verlagert, sodass sich die Grünfläche als Baulücke im Innenbereich befindet</p>	<p>leitplanung stellt die Formation der landwirtschaftlichen Grünfläche eine unzulässige Negativplanung dar. Deren Festsetzung konnte nur durch den erforderlichen Immissionschutz aus der überspannenden 15 KV/ 16,7 Hz Freileitung begründet werden. Durch die technische Möglichkeit zum Umbau der Freileitung in eine Erdleitung im Planbereich entfallen die schädlichen Emissionen bei baulicher Nutzung. Die Grundbucheinsicht auf Fl. Nr. 2004 hat ergeben dass für die Freileitung keine dingliche Sicherung vorliegt. Für die landwirtschaftliche Grünfläche bestehen die rechtlichen Voraussetzungen zur Überbauung.</p>
<p><b>Bodenbeschaffenheit</b> Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei ungünstigen Bodenverhältnissen Sprengungen jeder Art zu verbieten sind. Dies wurde von den Fachbehörden nicht ausgeschlossen. Auch ein Verdacht auf Stollen im Plangebiet aus der Bergwerkszeit liegt vor.</p> <p><b>Anmerkung – Lärmbelästigung und Beeinträchtigung durch Bautätigkeit</b></p> <p><b>Verkehrssituation</b> Folgende Einwendungen werden vorgebracht: Der Flohbühlweg wird im Straßen und Wegeverzeichnis als öffentlicher Feld und Waldweg geführt und ist in beiden Richtungen stellenweise nur einspurig befahrbar.</p>	<p>Im Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Flohbühlweges wurde die Bebauung auf Fl.Nr.2004/26 bereits verwirklicht. Im Zuge der Erdarbeiten wurden keinerlei Sprengmaßnahmen erforderlich. Die vorgefundenen Bodenklassen konnten mit marktüblichen Erdbaugeräten bearbeitet werden. Diese Tatsache steht in Übereinstimmung mit dem Bodengutachten der GHB – Consult. Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeiten können in Grenzen gehalten, aber nicht vermieden werden</p>	<p>Nach den vorliegenden Bodenaufschlüssen sind erdbaubedingte Sprengungen zur Durchführung von Baumaßnahmen nicht erforderlich. Aus den Unterlagen des Bergamtes Südbayern gibt es keine Hinweise auf Altbergbau im Plangebiet.</p> <p>Die Erschließungs- u. Bau-träger sind gesetzlich verpflichtet die Straßenverkehrsordnung sowie die Gewerbe und Immissionschutzverordnung einzuhalten.</p> <p>Durch den Zusammenschluss des Franz-Marc-Weges mit dem Flohbühlweg mit Anbindung an die Sindelsdorfer Straße (St 2370) verbessert sich die Erschließungssituation. Durch verkehrsrechtliche</p>

<p>Zu Stoßzeiten ist die Verkehrssituation alles andere als zufriedenstellend. Die Verkehrssituation wird sich durch die neuen Wohneinheiten verschärfen, da der Großteil des Verkehrsaufkommens über den Flohbühlweg zur Sindelsdorfer und Antdorfer Straße fahren wird. Das zu erwartend höhere Verkehrsaufkommen im Flohbühlweg wird nur schwer zu verkraften sein. Der am stärksten betroffene südliche Straßenabschnitt stellt für Fußgänger und Kinder schon jetzt eine extreme Gefährdung dar. Um die Gefährdungssituation wirksam zu verringern ist deshalb dringend erforderlich, die vorgeschriebenen Tempo 30 durch bauliche Maßnahmen die bestehende Geschwindigkeitsbegrenzungen dem Verkehrsteilnehmer abzuverlangen. Für zwingend notwendig wird ein beidseitiges absolutes Halteverbot erachtet um Rettungsfahrzeuge nicht zu behindern.</p> <p>Dringend zu klären sind die Beeinträchtigungen an den Einmündungen zur Sindelsdorfer Straße und Antdorfer Straße wo es immer wieder zu gefährlichen Situationen kommt.</p>		<p>Anordnungen (z. B. Tempo 30) können im Bedarfsfall Maßnahmen durch das Ordnungsamt getroffen werden, die der Verkehrssicherheit dienen.</p>
<p><b>Kanalsituation-Schmutz u. Regenwasser</b>  Es ist von Seiten der Stadt Penzberg sicher zu stellen, dass das Kanalsystem für den Planbereich des Bebauungsplanes in der Weise dimensioniert wird, das die Bestandsimmobilien am Flohbühlweg durch das Neubaugebiet künftig keinen Schaden hinnehmen müssen. Die natürlichen Retentionsflächen am Geländetiefpunkt des Franz Marc Weges.  In den weiteren textlichen Darstellungen dokumentieren</p>	<p>Durch das renommierte Ingenieurbüro Dr. Blasy – Dr. Øverland wurden die hydraulischen Berechnungen zu Retention und Drosselung von Niederschlagswasser für ein 100-jähriges Starniederschlagsereignis mit Zuleitung in den Schwadergraben durchgeführt. In das Entwässerungskonzept sind auch vorhandene Verkehrsflächen des Flohbühl- und Franz-Marc-Weges einbezogen. Auch die unzulässige Hofflächenentwässerung der Widerspruchsführer Vollnhofner und Moosebach wurde berücksich-</p>	<p>Nach Billigung des Bebauungsplanes ist eine Wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Schwadergraben in einem gehobenen Verfahren einzuholen</p>

## **5. Sitzungsverlauf:**

Herr Stadtrat Thomas Keller (SPD) regt an, dass weitere öffentliche Parkplätze auf dem Grundstück Fl. Nr. 2003 der Gemarkung Penzberg (90° zur Fahrgasse angeordnet) errichtet werden könnten, wenn die überbaubare Grundstücksfläche in diesem Bereich angepasst wird. Die Verwaltung wird beauftragt, zu prüfen, ob der Entwurf des Bebauungsplanes „Franz-Marc-Weg“ bezüglich dieser Anregung geändert werden kann und darzustellen, wie sich die Änderung auf die Plangrundlage auswirkt.

## **6. Sitzungsverlauf in der Sitzung des Stadtrates am 26.04.2016:**

Aufgrund der großen Anzahl von Tagesordnungspunkten in dieser Sitzung erfolgt ein Vortrag lediglich über den Verfahrensstand und die weiteren Verfahrensschritte. Inhaltlich wird auf den Empfehlungsbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 19.04.2016 mit klarer Empfehlung an das Stadtratsgremium verwiesen.

Aus dem Gremium kommen folgende Nachfragen:

Stadtrat Herr Keller regt an, die zu verlegende oberirdische Leitungstrasse im westlichen Teil des Plangebietes in weiteren Teilen, wenn möglich, komplett unterirdisch zu verlegen. Besonders die Querung am Flohbühlweg erzeugt in der augenblicklichen Planfassung ein auffallendes Bild durch zwei neben der Straße stehende Leitungsmasten.

Stadträtin Frau Dr. Engel regt ebenfalls an, die im freien geführte Hochspannungsleitung unterirdisch zu verlegen. Aus ihrer Sicht und aufgrund von Anliegerinformationen sind die im Plangebiet ausgewiesenen öffentlichen Besucherparkplätze nicht ausreichend. Aus Gründen der Verkehrssicherheit empfiehlt sie einen Gehweg entlang der neu geplanten Straße einzuplanen. Die Auswirkungen aus der Regenwassereinleitung in den Schwadergraben und die Auswirkungen auf den Hochwasserschutz sind aus ihrer Sicht sorgfältig zu prüfen.

Kritische Anmerkungen zur neuen Flachdachbebauung und zur Lärmproblematik, ausgehend von der Sindelsdorfer Straße, können durch den Stadtbaumeister im Sinne der Planfassung erläutert werden.

Stadtrat Herr Sacher regt an aufgrund der herrschenden Parkplatzproblematik im Planungsgebiet einen Gesprächsabend mit Einwandführern und Anliegern durch das Stadtbauamt zu organisieren.

## **7. Beschluss:**

Zur Vorbereitung der Billigung des Bebauungsplanes „Franz-Marc-Weg“ sowie der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beraten und die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.20 sowie 3.1 bis 3.4 abgewogen.

Die Beschlussvorschläge Nrn. 2.1 bis 2.20 sowie 3.1 bis 3.4 werden durch den Stadtrat zum Beschluss zu erheben.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem Ziel verfolgt wird, für die Bevölkerung dringenden Wohnraum zu Verfügung zu stellen, ist im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag ein Baugebot zu vereinbaren, wonach sich der Grundstückseigentümer zur Bebauung seiner Grundstücke innerhalb eines noch zu bestimmenden Zeitraums verpflichtet. Dieses Baugebot wird durch ein Ankaufsrecht der Stadt Penzberg gesichert.

	<p>die Einwandführer die vorliegende Entwässerungsplanung vom Ing Büro Blasy &amp; Overland.</p>	<p>tigt. Das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung nimmt am BPlanverfahren teil und wurde durch das WWA bereits positiv bewertet. Der Mischwasserkanal im Flohbühlweg wird infolge der getrennten Regenwasserableitung zum Schwadergraben entlastet und hat damit für die Aufnahme von zusätzlichem Schmutzwasser ausreichend Kapazität.</p>	
--	--	---	--

#### **Beschlussvorschlag zu Nr. 3.4:**

Die Einwendungen der Grundstückseigentümer der bereits bebauten Grundstücke am Franz-Marc-Weg werden zur Kenntnis genommen und entsprechend den in der Tabelle enthaltenen Beschlussvorschlägen berücksichtigt.

#### **4. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Zur Vorbereitung der Billigung des Bebauungsplanes „Franz-Marc-Weg“ sowie der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beraten und die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.20 sowie 3.1 bis 3.4 abgewogen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat die Beschlussvorschläge Nrn. 2.1 bis 2.20 sowie 3.1 bis 3.4 zum Beschluss zu erheben.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem Ziel verfolgt wird, für die Bevölkerung dringenden Wohnraum zu Verfügung zu stellen, ist im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag ein Baugebot zu vereinbaren, wonach sich der Grundstückseigentümer zur Bebauung seiner Grundstücke innerhalb eines noch zu bestimmenden Zeitraums verpflichtet. Dieses Baugebot wird durch ein Ankaufsrecht der Stadt Penzberg gesichert.

Außerdem ist zwischen der Stadt Penzberg und dem Bauwerber ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Folgekosten für Infrastrukturmaßnahmen, die durch das Baugebiet ausgelöst werden, abzuschließen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat, den Bebauungsplan „Franz-Marc-Weg“ sowie die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach Maßgabe der abgewogenen Einwendungen und Anregungen, wie in den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.20 sowie 3.1 bis 3.4 dargestellt, zu billigen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen, dass die in den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.20 sowie 3.1 bis 3.4 dargestellten Änderungen bzw. Ergänzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Franz-Marc-Weg“ sowie zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen sind und die für das Wasserrechtsverfahren benötigten Planunterlagen in 4-facher Ausfertigung einzureichen sind.

Außerdem ist zwischen der Stadt Penzberg und dem Bauwerber ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Folgekosten für Infrastrukturmaßnahmen, die durch das Baugebiet ausgelöst werden, abzuschließen.

Der Stadtrat billigt den Bebauungsplan „Franz-Marc-Weg“ sowie die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach Maßgabe der abgewogenen Einwendungen und Anregungen, wie in den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.20 sowie 3.1 bis 3.4 dargestellt und beschließt, dass der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes „Franz-Marc-Weg“ sowie der Entwurf der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen sind.

Der Stadtrat beschließt, dass die in den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.20 sowie 3.1 bis 3.4 dargestellten Änderungen bzw. Ergänzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Franz-Marc-Weg“ sowie zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen sind und die für das Wasserrechtsverfahren benötigten Planunterlagen in 4-facher Ausfertigung einzureichen sind.

Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob weitere öffentliche Parkplätze im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 2003 der Gemarkung Penzberg festgesetzt werden können. Bezüglich der Parkplatzproblematik im Planungsgebiet wird die Verwaltung beauftragt, die Einwandführer und Anlieger des Bebauungsplangebietes „Franz- Marc-Weg“ zu einem gemeinsamen Gesprächstermin einzuladen.

**Mehrheitlich beschlossen Ja 19 Nein 3 (StRe Sacher, Dr. Engel, Adler)**

---

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 11.06.2016



Elke Zehetner  
Erste Bürgermeisterin



