



## STADT PENZBERG

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, MOBILITÄTS- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 07.12.2021  
Beginn: 18:15 Uhr  
Ende: 21:45 Uhr  
Ort: großen Saal der Stadthalle

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Erster Bürgermeister

Korpan, Stefan

### Ausschussmitglieder

Fügener, Sebastian

Jabs, Armin

Janner, Martin

Lenk, Hardi

Das Ausschussmitglied Lenk war bei TOP  
Ö 14 abwesend.

Probst, Maria

Das Ausschussmitglied Probst war bei den  
TOPs Ö 5, Ö 6 und Ö 17 gem. Art. 49 GO  
persönlich beteiligt.

Schmuck, Ludwig

### 1. Stellvertreter

Disl, Ferdinand

### Schriftführer

Fuchs, Günter

### Verwaltung

Friebel, Veronika

Anwesend bis 19:30 Uhr

Klement, Justus

Porsch, Sabine

Schug, Astrid

### **Abwesende und entschuldigete Personen:**

### Ausschussmitglieder

Eberl, Jack

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- |            |   |            |
|------------|---|------------|
| <b>1</b>   | Erster Bürgermeister Stefan Korpan: Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung   | 3/313/2021 |
| <b>2</b>   | Genehmigung der Niederschrift vom 09.11.2021  | 3/314/2021 |
| <b>3</b>   | Mitteilungen der Verwaltung   |            |
| <b>3.1</b> | Erweiterung, Umbau und Sanierung des Städtischen Kindergartens am Daserweg: Sachstandsbericht   | 3/319/2021 |
| <b>4</b>   | Wohnen am Daserweg: Freigabe Entwurf zur Baugenehmigung, Ausführungsplanung und Ausschreibung auf Grundlage der Kostenberechnung  | 3/312/2021 |
| <b>5</b>   | Einbeziehungssatzung Antdorfer Straße 24: Billigung nach erneuter öffentlicher Auslegung und erneuter Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange   | 3/303/2021 |
| <b>6</b>   | Bebauungsplan „Franz-Marc-Weg“ sowie 26. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Beschluss zur erneuten Auslegung des Bebauungsplans sowie Feststellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung | 3/304/2021 |
| <b>7</b>   | 16. Änderung des Bebauungsplans "Bergwerksgelände Teil I": Billigung nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung  | 3/305/2021 |
| <b>8</b>   | 19. Änderung des Bebauungsplans „Froschholz“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Fl. Nr. 1000/78 der Gemarkung Penzberg, an der Fischhaberstraße: Aufstellungsbeschluss   | 3/306/2021 |
| <b>9</b>   | 79. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Fl. Nr. 875 der Gemarkung Penzberg, Karlstraße 55: Aufstellungsbeschluss  | 3/307/2021 |
| <b>10</b>  | 1. Änderung des Bebauungsplans „Schulgelände Seeshaupter Straße / Birkenstraße“ der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB: Beratung über die Grundzüge der Planung und Auslegungsbeschluss  | 3/322/2021 |
| <b>11</b>  | Gemeinde Habach, Aufstellung der Außenbereichssatzung „Jaudenmühle“: Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 08.11.2021 bis 10.12.2021   | 3/323/2021 |
| <b>12</b>  | Gemeinde Sindelsdorf, Aufstellung der 13. Änderung FNP und Bebauungsplans „Hochleiten I“ zur Errichtung Tankstelle, Lebensmittel-Vollsortimentmarkt, Lebensmittelsupermarkt und Drogeriemarkt: Frühzeitige Beteiligung vom 15.11.2021 bis 20.12.2021      | 3/324/2021 |
| <b>13</b>  | Wölfl 9 und 9 a, Fl. Nr. 1161/3: Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Carports   | 3/308/2021 |
| <b>14</b>  | Kirnberger Straße 6, Fl. Nr. 1078/16: Bauantrag zum Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Carport  | 3/309/2021 |
| <b>15</b>  | Maistraße 18 und 18 a, Fl. Nr. 865/19: Bauantrag zum Abriss des Bestandsgebäudes und Neubau eines Doppelhauses mit Garagen  | 3/310/2021 |
| <b>16</b>  | An der Freiheit 12, Fl. Nr. 828/18: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung im Keller  | 3/311/2021 |
| <b>17</b>  | Attraktivierung der Berghalde: Freigabe des Grundkonzeptes  | 3/317/2021 |

# ÖFFENTLICHE SITZUNG

## **1 Erster Bürgermeister Stefan Korpan: Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung**

### **1. Vortrag:**

Der Erste Bürgermeister Stefan Korpan begrüßt die Bürgerinnen und Bürger sowie die Vertreter der Presse. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest und stellt an die Stadtratsmitglieder die Frage, welche Änderungswünsche, Ergänzungen oder Einwände es zur öffentlichen Tagesordnung gibt.

### **Zur Kenntnis genommen**

## **2 Genehmigung der Niederschrift vom 09.11.2021**

### **1. Vortrag:**

Der Erste Bürgermeister Stefan Korpan stellt an die Ausschussmitglieder die Frage, ob es Änderungswünsche, Ergänzungen oder Einwände zu der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 09.11.2021 gibt.

### **2. Sitzungsverlauf:**

Es erfolgen keine Einwände. Die Niederschrift gilt somit als angenommen.

### **Zur Kenntnis genommen**

## **3 Mitteilungen der Verwaltung**

### **3.1 Erweiterung, Umbau und Sanierung des Städtischen Kindergartens am Daserweg: Sachstandsbericht**

#### **1. Vortrag:**

Der Neubau des Städtischen Kindergartens wurde am 01.12.2021 in Betrieb genommen. Die Nutzung geht damit noch nicht in den Endzustand, da nun am 06.12.2021 der Bauabschnitt 2 im Bereich Richtung Spatzennest (Nordseite) und Richtung Feld (Westseite) begonnen hat.

Im Neubau wird nun der Kreativraum und die Bibliothek des Untergeschosses interimweise für eine Kindergartengruppe genutzt.

Im Erdgeschoss konnte die Krippengruppe ihre neuen Räume beziehen.

Im Ostflügel des Bestandsbaukörpers hat eine weitere Kindergartengruppe ihre fertig sanierten Räume bezogen. Die anderen beiden Kindergartengruppen bleiben in ihren Räumen im bislang unsanierten Bestand Richtung Bauernhof (Südseite), dieser Bereich wird im Bauabschnitt 3 saniert.

Die Baukosten befinden sich innerhalb der Kostenberechnung. Es wurden inzwischen ca. 1.900.000 € abgerechnet, die am 15.06.2021 freigegebene Kostenberechnung belief sich auf

ca. 3.550.000 €. Der aktuelle Auftragswert beträgt 3.300.000 €. Derzeit wird eine Steigerung der Gesamtkosten von ca. 5 % erwartet.

## Zur Kenntnis genommen

### **4 Wohnen am Daserweg: Freigabe Entwurf zur Baugenehmigung, Ausführungsplanung und Ausschreibung auf Grundlage der Kostenberechnung**

#### **1. Vortrag:**

In der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 09.03.2021 wurde dem Ausschuss der Vorentwurfstand durch das Architekturbüro DEGLE DEGLE vorgestellt.

In einer weiteren Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 15.06.2021 wurde dem Gremium durch den Projektsteuerer Herrn Müller, SMP der aktuelle Vorentwurfsstand mit Kostenschätzung vorgestellt.

Von dem Planungsteam wurden für die Sitzung, die fachspezifischen und kostenrelevanten Einflussfaktoren aus der Umsetzung des energetischen Kriterienkataloges und die Bauweise geprüft und dem Ausschuss zur Entscheidungsfindung vorgelegt.

Die Kostenschätzung lag bei 12.354.162 € brutto (Kostengruppe 300 - 700)  
Die Kostengruppe 200 Herrichten / Erschließen wurde zu diesem Planungsstand noch nicht erfasst.

Der aktuelle Projektstand zur Entwurfsplanung wird in der beigefügten Anlage dargestellt. Eine Erläuterung der Planung erfolgt in der Sitzung.

Die zugehörige Kostenberechnung des Planungsteams wurde erstellt.  
Die Kosten setzen sich aus den Gebäudekosten und den Kosten für die Außenanlagen zusammen.  
Es ergeben sich Projektkosten in Höhe von 13.752.441,26 € brutto für die Kostengruppe 100 - 700 nach DIN 276.

Die Kostengegenüberstellung der Kostenschätzung von 06/2021 BMU und der Kostenberechnung von 11/2021 gliedern sich wie folgt auf:

## Kostengegenüberstellung

KGR Bezeichnung

- 100 Grundstück
- 200 Herrichten, Erschließen
- 300 Baukonstruktion
- 400 Technische Anlagen
- 500 Außenanlagen
- 600 Ausstattung
- 700 Baunebenkosten\*

Summe KGR 300 + 400

Summe KGR 300 - 700

Summe KGR 100 - 700

(KGR 200 nicht in Schätzung BMU erfasst)

Kosten im BMU 15.06.2021 Summen brutto	Kostenberechnung 22.11.2021 Summen brutto	Kostenmehrung brutto	%
nicht erfasst	nicht erfasst	-	-
nicht erfasst	117.977,79	+ 117.977,79	+ 100,0%
7.599.334,00	7.941.955,00	+ 342.621,00	+ 4,3%
1.959.577,00	2.432.510,36	+ 472.933,36	+ 19,4%
617.500,00	1.072.808,62	+ 455.308,62	+ 42,4%
nicht erfasst	nicht erfasst	-	-
2.177.752,00	2.187.189,49	+ 9.437,49	+ 0,4%
9.558.911,00	10.374.465,36	+ 815.554,36	+ 7,9%
12.354.163,00	13.634.463,47	+ 1.280.300,47	+ 9,4%
12.354.163,00	13.752.441,26	+ 1.398.278,26	+ 10,2%

Insgesamt gibt es eine Abweichung in Höhe von 1.398.278,26 € brutto (10,2 %).

Das Architekturbüro DEGLE DEGLE, das Elektroplanungsbüro Büro Bergmeister, sowie das HLS-Planungsbüro Putz + Gritl-Ingenieure werden in der Sitzung Ihre Kostensteigerung begründen und Einsparpotenziale aufzeigen.

## 2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten nimmt den vorgelegten Entwurfsstand zur Kenntnis.

Er beschließt die Freigabe zur Beantragung der Baugenehmigung.

Die Ausführungsplanung und die Ausschreibungen können ebenfalls auf dieser Entwurfsgrundlage bearbeitet werden.

Folgende Einsparpotenziale sollen dabei berücksichtigt werden:

Die ermittelten Gesamt-Projektkosten in Höhe von 15.127.685,39 € (13.752.441,26 € brutto zzgl. 10 % für Unvorhergesehenes) werden aufgrund der Erläuterungen des Planungsteams freigegeben und mit diesem Beschluss als Baukostenobergrenze festgesetzt.

### **3. Sitzungsverlauf:**

Das Planungsteam stellt durch zwei Präsenzteilnehmer und zwei Teilnehmer per Videoschalte die Planungsinhalte vor.

Durch das Gremium wird die Frage zur Dauer der Refinanzierung der Projektkosten bei Deckelung der Mietkosten im Rahmen der kommunalen Wohnungsbauförderung gestellt. Die Frage kann in der Sitzung nicht final beantwortet werden.

Die Kämmerei wird gebeten im Januar 2022 das Gremium zu informieren, wie sich die Wirtschaftlichkeit des Projektes darstellt.

### **3. Beschluss:**

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss nimmt den vorgelegten Entwurfsstand zur Kenntnis.

Er beschließt die Freigabe zur Beantragung der Baugenehmigung. Die Ausführungsplanung und die Ausschreibungen können ebenfalls auf dieser Entwurfsgrundlage bearbeitet werden.

Das Planungsteam wird aufgefordert, mögliche Einsparpotenziale zu untersuchen und dem Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss zur Sitzung am 08.02.2022 zur Abstimmung vorzulegen.

Das Gremium beschließt, den bisher vorgesehenen Satz von 10 % für unvorhergesehenes auf 5 % zu reduzieren.

Die ermittelten Gesamt-Projektkosten in Höhe von 14.440.063,32 € brutto werden aufgrund der Erläuterungen des Planungsteams freigegeben und mit diesem Beschluss als Baukostenobergrenze festgesetzt.

Die Kämmerei wird gebeten im Januar 2022 das Gremium zu informieren, wie sich die Wirtschaftlichkeit des Projektes darstellt.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

**5 Einbeziehungssatzung Antdorfer Straße 24: Billigung nach erneuter öffentlicher Auslegung und erneuter Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

### **1. Vortrag:**

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 30.04.2019 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 2055/71 der Gemarkung Penzberg, Antdorfer Straße 24, beschlossen.

Nach öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat der Stadtrat mit Beschluss vom 23.03.2021 den Entwurf der Einbeziehungssatzung entsprechend den in den Beschlussvorschlägen genannten Änderungen und Ergänzungen gebilligt und den Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gefasst.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung für das Grundstück Fl. Nr. 2055/71 der Gemarkung Penzberg, Antdorfer Straße 24, in der Planfassung vom 26.07.2021, wurde einschließlich Begründung vom 20.09.2021 bis 20.10.2021 erneut öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 16.09.2021 bis 20.10.2021 am Verfahren beteiligt.

Nachfolgend ist der Planentwurf in der Planfassung vom 26.07.2021 ausschnittsweise dargestellt.



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

### **1) Keine Einwände oder Anregungen heben abgeben:**

Brandschutzdienststelle Landratsamt Weilheim  
Landratsamt Weilheim-Schongau Technischer Umweltschutz  
Regierung von Oberbayern  
Regierung von Oberbayern Sachgebiet 26 – Bergamt Südbayern  
Bayernwerk Netz GmbH Kundencenter Penzberg  
Planauskunft **Bayernets** GmbH Erdgas, Transport Systeme  
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH  
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB

### **2) Keine Einwände, aber mit Verweis auf andere TÖB bzw. im Vorfeld abgegebene Stellungnahmen:**

Planungsverband Region Oberland

### 3) Einwände, die abzuwägen sind

#### **3.1) Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege, Landratsamt Weilheim-Schongau:**

Für den Eingriff in den Moorstandort ist eine Befreiung durch die untere Naturschutzbehörde notwendig. Hierzu sollte zeitnah ein Antrag gestellt werden.

Hinweis: Die Aufforstung der als Ausgleich vorgesehenen Fläche sollte mit dem zuständigen Revierleiter abgestimmt werden. Die geplante Pflanzliste sollte um die Moor-Birke ergänzt

#### **Würdigung der Stellungnahme:**

Die Planung wurde bereits im November-Dezember 2020 mit dem AELF abgestimmt.

#### **Vorschlag zur Abwägung:**

Die Befreiung durch die Untere Naturschutzbehörde ist mittlerweile beantragt worden. Die Moor-Birke wird in die Pflanzliste aufgenommen.

#### **3.2) Wasserwirtschaftsamt Weilheim Leitung Abteilung 2:**

Unsere Hinweise und Empfehlungen zu Überflutungen infolge von Starkregen sind nicht in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Daher weisen wir nochmal ausdrücklich auf Punkt 2.1 unserer o.g. Stellungnahme hin.

#### **Diese Stellungnahme vom 27.5.20 hat folgenden Inhalt:**

##### 2.1 Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Das Planungsgebiet liegt im wassersensiblen Bereich.

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

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

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

#### **Anmerkung des Planers vorab:**

Die Antragstellerin ist sich der Probleme des Untergrundes bewusst und plant, keinen Keller zu bauen und das Erdgeschoss 30 cm über dem Geländeneiveau festzulegen. Deshalb werden Vorschläge, die nicht zutreffen (z. B. Tiefgarage, Hanglage) hier weggelassen.

Außerdem ergibt sich durch diese Vorschläge eine Regelungstiefe, die einer Einbeziehungssatzung nicht angemessen ist. Es ist daher zu entscheiden, welche Passagen aufgenommen werden sollen. Die nachfolgend grüß gedruckten Punkte hält der Planer für wichtig. Ebenso werden Hinweise auf gesetzliche Vorgaben weggelassen, die auch in der Baugenehmigung als Auflage erscheinen werden.

#### **Vorschlag für Festsetzungen:**

*„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden (ist ggf. noch durchzuführen) sind aus*

Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten."

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

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

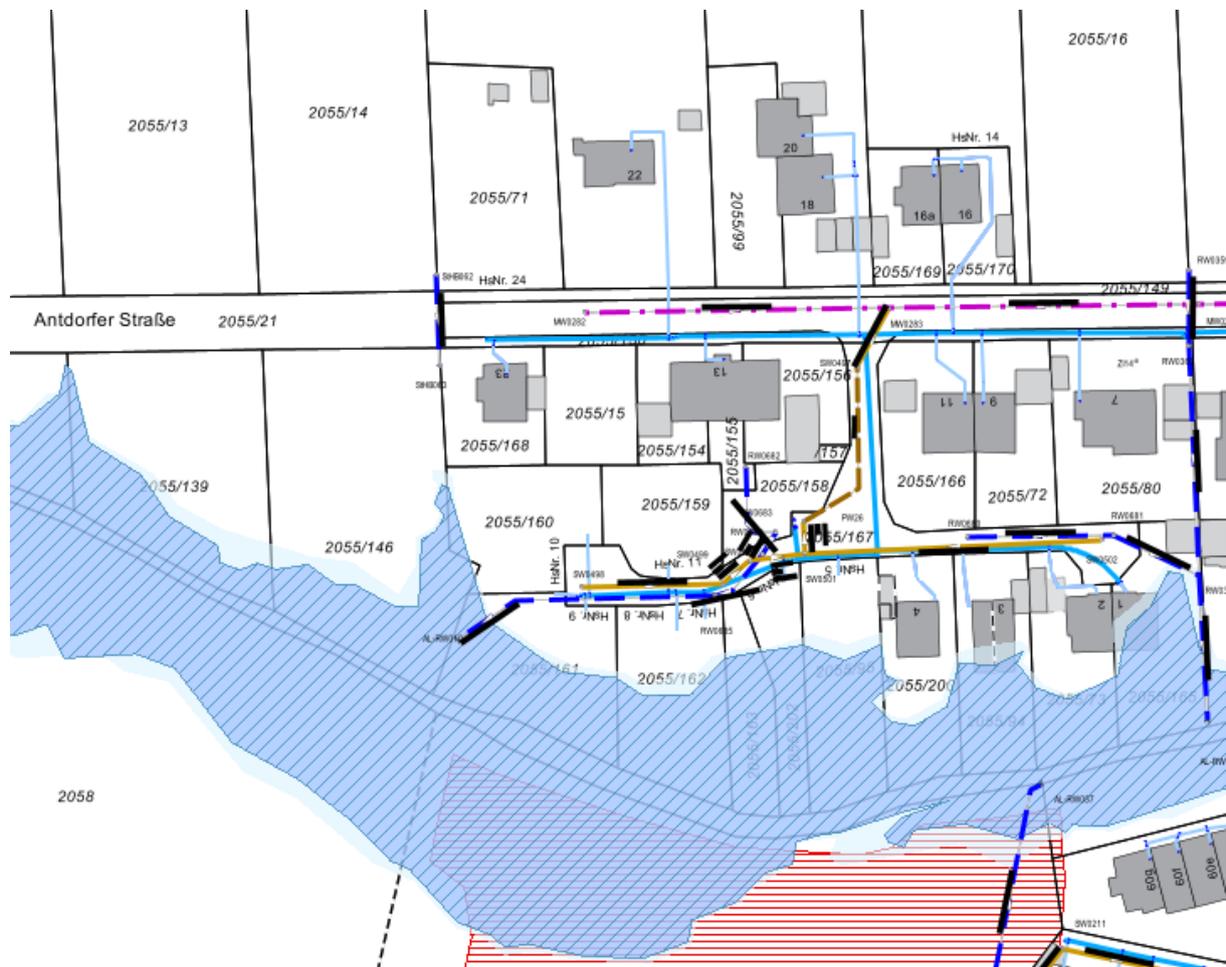
Als Hinweis im Plan:

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

### **Vorschlag zur Abwägung:**

Die oben grün gedruckten Absätze werden in die Hinweise übernommen.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befindet sich in keinem festgesetzten Überflutungsgebiet



### **3.3) Stadtwerke Penzberg, Verwaltung und Recht:**

die Erschließungssituation des Grundstücks, Fl. Nr. 2055/71 stellt sich wie folgt dar: Ein Anschluss an den Mischwasserkanal in südöstlicher Richtung ganz im Eck besteht bereits. Ein Wasseranschluss ist noch nicht vorhanden, jedoch ist das Grundstück wassermäßig erschlossen. Ein eventueller Anschluss bis zum Zähler würde seitens der Stadtwerke im öffentlichen Bereich erstellt werden. Die Kosten hierfür übernehmen die Stadtwerke im öffentlichen Bereich. Ab Grundstücksgrenze bis zum Zähler sind die Kosten durch die Grundstückseigentümer zu

übernehmen.

Gleichlautendes schreibt auch der Technische Leiter -Trinkwasser, Abwasser, Fernwärme

**Vorschlag zur Abwägung:**

Da das Grundstück bezüglich der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erschlossen ist, ist eine Planänderung nicht erforderlich. Die Kostentragung der Hausanschlüsse ist nicht Gegenstand der Satzung.



**3.4) Bund Naturschutz Bayern:**

Fachliche Bearbeitung **probst planen Dipl.-Ing. (Univ.) Maria Probst, Landschaftsarchitektin**

Nr.	Kurzfassung der Hinweise	Beurteilung
1.	<p>Die für die Ablehnung der Bebauung Antdorfer Straße 24 sprechenden Gründe gelten weiterhin.</p> <p>Sowohl der Bund Naturschutz als auch die Untere Naturschutzbehörde sowie die Abteilung Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Penzberg haben in ihren Stellungnahmen ausführlich dargelegt, warum sie von einer Bebauung an dieser Stelle abraten. Vor allem der konsequente Schutz des nur wenige Meter entfernten Hochmoores bzw. die Verhinderung einer weiteren Verschlechterung der Randzonen (Nieder- bzw. Übergangsmoor), aber auch städtebauliche Gründe (Zersiedelung, Ausfransung in die Landschaft) sprechen dagegen.</p>	<p>Die Untere Naturschutzbehörde hat keine Einwendungen gegen die überarbeitete Planung.</p>

	Die Tatsache, dass auf der anderen Seite der Antdorfer Straße bereits ein Wohnhaus steht, erscheint zwar als städtebaulicher Fehler, schadet dem Hochmoor jedoch nicht in dem Maße. Auch dass es bereits einen Kanalanschluss, einen Gehsteig und eine Hausnummer gibt, kann kein hinreichender Grund für diesen Eingriff sein. Fehler der Vergangenheit sollten nicht fortgesetzt werden.	
2.	Ein Wegrücken des Baufensters vom Moor Richtung Straße ist nicht gelungen.	Eine Verringerung des Abstandes zur Straße würde eine Verlagerung in Richtung Lärmquelle bedeuten. Unter Umständen hätte dies die Notwendigkeit der Errichtung einer massiven Lärmschutzwand zur Folge. Dies wäre im Sinne des Landschaftsbildes jedoch eine Verschlechterung gegenüber der aktuell geplanten harmonischen Eingrünung.
3.	Auch die Schließung des Grabens zum Moor hin wird nicht weiterverfolgt.	Der Graben leitet hauptsächlich Oberflächenwasser bei Starkregen ab, ansonsten ist er nicht wasserführend. Eine Verfüllung widerspricht der vom WWA empfohlenen Vorsorge gegen Hochwasser- und Starkregenrisiken, würde sich auch auf Nachbargrundstücke auswirken und eines wasserrechtlichen Verfahrens bedürfen.
4.	Dafür soll eine Wiese unmittelbar am Moor aufgeforstet werden, um die Fällung von Bäumen auszugleichen. Diese Maßnahme dient aber eher der Schaffung von Lebensraum für Insekten, Fledermäuse und Vögel, nicht aber dem Moorschutz, da Bäume dem Moor Wasser entziehen.	Die Ersatzaufforstung nach Art. 9 BayWaldG im Verhältnis 1:1 ist eine Bedingung des AELF. Im Anschluss an den Hochmoor-Randwald bildet der Bruchwald auf Niedermoorstandorten die natürliche Vegetationsabfolge.
5.	Des Weiteren ist die Gefahr, dass die anvisierten bautechnischen Vorsichtsmaßnahmen vor weiterem Wasserentzug aus dem Moor und zum Schutz des Bodens bei der Umsetzung nicht die erhoffte Wirkung erzielen, nicht auszuschließen.	Der Standort ist bereits vom Menschen beeinflusst: s. Entwässerungsgräben, großräumiger Torfaustausch und Kiesverfüllung zum Bau der Garage und des Gartenhäuschens. Die nun getroffenen bautechnischen Vorkehrungen sind geeignet um den sensiblen Moorstandort zu schützen. Im Anschluss an die Baumaßnahmen wird der Bodenaufschluss wieder verfüllt, die lineare Erschließung wird mit Querabschottungen unterbrochen, so dass es zu keiner Wasserabführung aus dem Gebiet kommt. Der Moorwasserhaushalt wird somit nicht nachhaltig beeinträchtigt.
6.	Sollte es dennoch zur Bebauung der Fläche kommen, müssen die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich noch in den Festsetzungen des BP	Zur Klarstellung: Es handelt sich hier lediglich um eine Einbeziehungssatzung, nicht um einen Bebauungsplan. Eine Einbeziehungssatzung kann nicht dieselbe Regelungstiefe wie ein B-Plan haben.

	ergänzt werden (Aufhängen von 7 Nistkästen und deren Spezifizierung, Artenliste der Pflanzungen).	Die Maßnahmen zum Schutz des angrenzenden Moores sind bereits Bestandteil der Festsetzungen. Die Ausgleichsmaßnahmen (und damit auch die Pflanzlisten) sind Bestandteil der Festsetzungen. Sie sind mit deren Rechtskraft rechtsverbindlich und dauerhaft zu erhalten. Eine Aufnahme der Nistkästen in die Festsetzungen wäre möglich, jedoch nicht verhältnismäßig, da somit eine erneute Auslegung nach sich ziehen würde. Der Antragsteller versichert in jedem Falle eine ordnungsgemäße Durchführung. Vorgeschlagen werden folgende 7 Nistkästen aus Holzbeton z.B. der Fa. Schwegler-Natur: 2x Typ 2HW, 2x Typ 5KL, 2x Typ 1N, 1x Typ 1FF.
--	---	--

#### **Vorschlag zur Abwägung:**

Eine Spezifizierung der anzubringenden Nistkästen wird als redaktioneller Hinweis in die Begründung aufgenommen.

#### **4. Anregungen oder Bedenken der Öffentlichkeit:**

Von der Öffentlichkeit wurden weder Anregungen noch Bedenken gegen die Einbeziehungssatzung mitgeteilt.

#### **5. Beschlussantrag der Verwaltung:**

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 2055/71 der Gemarkung Penzberg, Antdorfer Straße 24; nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu billigen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, dass der Entwurf der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit Begründung für das Grundstück Fl. Nr. 2055/71 der Gemarkung Penzberg, Antdorfer Straße 24 entsprechend den Beschlussvorschlägen zu ergänzen ist.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Satzung zu beschließen.

#### **6. Beschluss gem. Art. 49 GO:**

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

**Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0**

## **7. Beschluss:**

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 5 Nein 2**

Gegenstimmen: StRe Fügener, Janner

Abstimmung ohne StR Probst gem. Art. 49 GO

<b>6</b>	<b>Bebauungsplan „Franz-Marc-Weg“ sowie 26. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Beschluss zur erneuten Auslegung des Bebauungsplans sowie Feststellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung</b>
----------	--

## **1. Vortrag:**

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

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

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

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

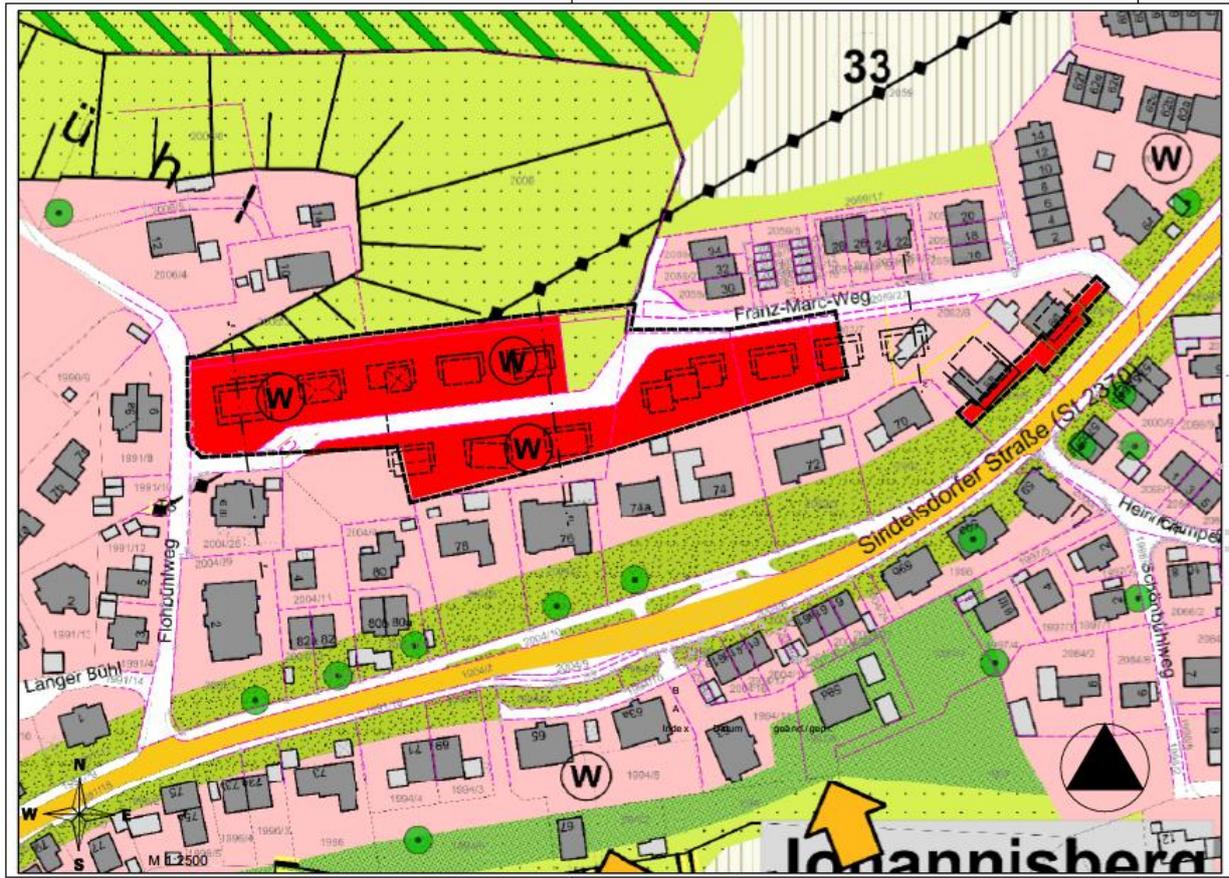
Am 30.06.2020 hat der Stadtrat den Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan „Franz-Marc-Weg“ der Stadt Penzberg gefasst.

Die öffentliche Auslegung fand vom 06.04.2021 bis 06.05.2021 statt.

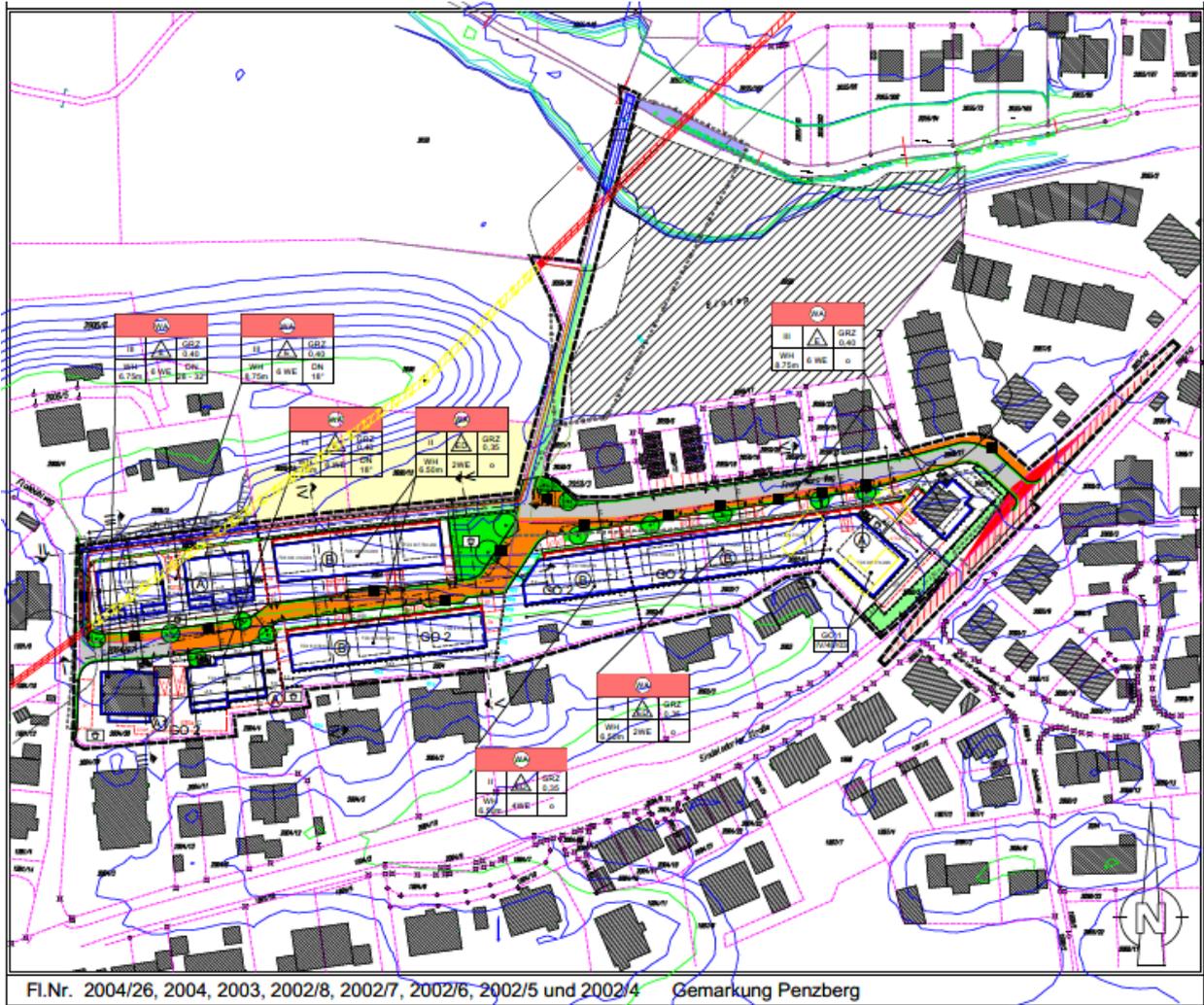
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 25.05.2021 bis 28.06.2021 am Verfahren beteiligt.

## **2. Darstellung der Planung:**

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



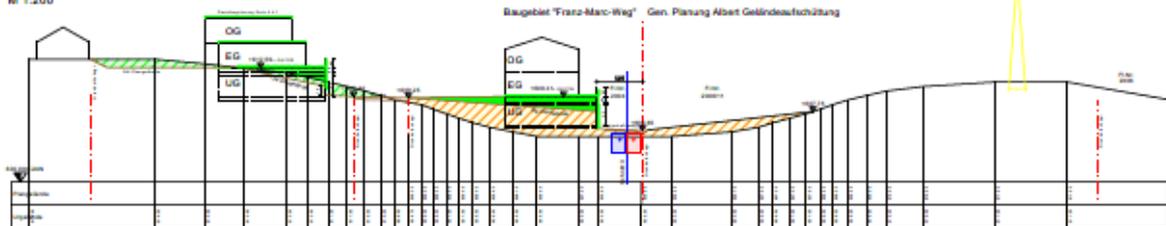
Nachfolgend ist der Planentwurf des Bebauungsplans „Franz-Marc-Weg“ der Stadt Penzberg dargestellt:



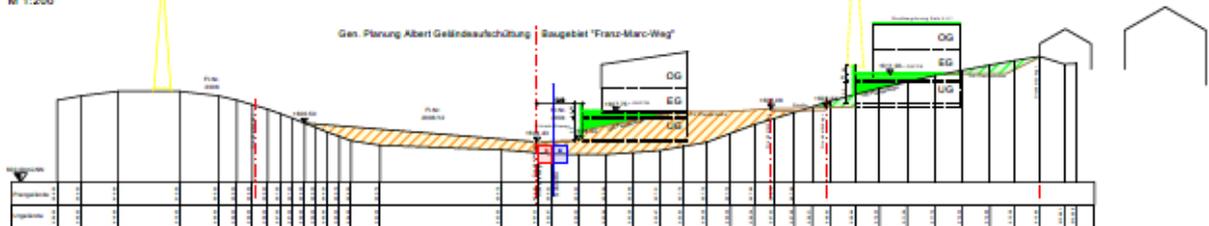
**Geländeprofil VI**  
M 1:200



**Geländeprofil V**  
M 1:200



**Geländeprofil IV**  
M 1:200



**Geländeprofil III**  
M 1:200



### **3.0 Stellungnahmen der Behörden:**

- 3.1 Landratsamt
- 3.2 Regierung von Oberbayern
- 3.3 Planungsverband Region Oberland
- 3.4 Staatliches Bauamt
- 3.5 Wasserwirtschaftsamt
- 3.6 Kommunalunternehmen
- 3.7 E.ON SE
- 3.8 Regierung von Oberbayern
- 3.9 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- 3.10 Denkmalverein Penzberg
- 3.11 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- 3.12 Kreisbrandrat
- 3.13 Erbenschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH
- 3.14 Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- 3.15 IHK München und Oberbayern
- 3.16 Bayernwerk AG
- 3.17 Energie Südbayern GmbH
- 3.18 bayernets GmbH
- 3.19 Deutsche Telekom AG, T-Com
- 3.20 Vodafone Kabel Deutschland
- 3.21 Beirat f. Menschen m. Behind. im Landkreis WM-Schongau
- 3.22 Vermessungsamt

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

#### **3.1.1 Sachgebiet Fachlicher Naturschutz:**

##### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.1.2 vom 23.06.2021:**

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

##### **Beschlussvorschlag zu Nr.3.1.1:**

Der Wartungsweg zum Schwadergraben wurde durch vollzogenen Grundstücksausgleich zwischen Fl. Nr. 2006 und 2059 aus dem Streuwiesenbiotop nach Westen verlegt und im BPlan dargestellt. Die Beauftragung der ökologischen Baubegleitung ist im Städtebaulichen Vertrag zu sichern. Die Ausgleichsflächen mit Pflegekonzept sind im Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt auf Fl. Nr. 820 Gem. Sindelsdorf unter ÖFK-ID-164331-4 bereits verbucht. Die Abbuchung durch Ankauf der erforderlichen Ausgleichsfläche von insgesamt 1 414m<sup>2</sup> + 153 m<sup>2</sup> (Wasserrecht) 1567 m<sup>2</sup> ist durch Städtebaulichen Vertrag zu sichern.

#### **3.1.2 Sachgebiet Technischer Umweltschutz:**

##### **Einwendungen zu Nr.3.1.2 vom 17.06.2021:**

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

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

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

##### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.1.2 vom 17.06.2021:**

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

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

##### **Beschlussvorschlag zu Nr.3.1.2:**

Die Kennzeichnung mit Planzeichen Nr.15.6 für Flächen mit Nutzungsbeschränkung entlang der St 2370 ist im BPlan darzustellen.

### **3.2 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern:**

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.2:**

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

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

Mit Auslegungsbeschluss vom 30.06.2020 wurde die Planung wiederaufgenommen, die öffentliche Auslegung der u.a. entsprechend der im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

eingegangenen Stellungnahmen modifizierten Planfassung fand im Zeitraum 06.04.2021 bis 06.05.2021 statt.

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

### **Berührte Belange**

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen

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

Flächensparen: Bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

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

- Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bzw. -zunahme aus Sicht der Stadt Penzberg, z. B. mittels amtlicher Statistik oder vorhandener Gutachten o. ä. Hierzu wäre beispielsweise der „Demographie-Spiegel“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik heranzuziehen. 2 Laut dieser Bevölkerungsvorausberechnung soll die Bevölkerung der Stadt Penzberg in den nächsten 10 Jahren deutlich zunehmen, so dass der Bedarf für die geplante Neuausweisung grundsätzlich begründbar erscheint.
- Ableitung des Flächenbedarfs  
Umrechnung der Bevölkerungszunahme in Flächenbedarf z. B. mittels statistischer Angaben zu Haushaltgröße pro Wohneinheit und Wohneinheiten pro Hektar Wohnbaufläche. Dabei sollten sich die angenommenen Werte am Status Quo orientieren und eine siedlungsstrukturell angemessene Verdichtung berücksichtigen. Die für die Ableitung des Flächenbedarfs notwendigen Angaben liegen für alle Gemeinden in Bayern über das „Statistik Kommunal“-Portal des Bayerischen Landesamtes für Statistik vor.<sup>3</sup> Zudem sollte die Begründung um die im Plangebiet angestrebte Anzahl von Wohneinheiten und das damit einhergehende Einwohnerwachstum im Plangebiet ergänzt werden.
- Gegenüberstellung Bedarf und Potentialflächen  
Dem errechneten Flächenbedarf sind schließlich die Potenziale der Innentwicklung gegenüberzustellen. LEP-Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ erfordert, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden. Potenzialflächen im Sinne des o. g. Ziels sind im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht, unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht sowie Baulücken, Brachen etc. im unbeplanten Innenbereich. Nach unserem Kenntnisstand sind im Stadtgebiet von Penzberg u. a. auch ca.

200 m östlich des Plangebiets noch Potentialflächen vorhanden. Es wäre im Rahmen der Begründung zu ergänzen, warum diese Flächen nicht für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen.

Die grundlegende Auseinandersetzung mit der Begründung der örtlichen Flächenbedarfe sollte auch zukünftig einen wichtigen Baustein bei Überlegungen zur strategischen Stadtentwicklung darstellen.

### **Bewertung**

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

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

Ein Großteil der Grundstücksflächen am Flohbühlweg und Franz-Marc-Weg stellen bereits eine Baulücke dar, die ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes bebaubar wäre.

Zur Vermeidung einer weiteren Baulücke ist das gesamte Gebiet in einen Bebauungsplan zu erfassen. Der gesamte Geltungsbereich ist als Baulücke dreiseitig umschlossen. Auf flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sind festzusetzen.

Die Begründung zum Bebauungsplan ist in Bezug auf Bevölkerungsentwicklung, Flächenbedarf und Gegenüberstellung von Potentialflächen zu ergänzen. Bei der darauf hingewiesenen Fläche handelt es um ein Privateigentum das die Eigentümer für eine städtebauliche Entwicklung aktuell nicht zur Verfügung stellen. 25 % der Grundstücksfläche befinden sich im Überschwemmungsgebiet Hochwasser extrem des nördlich angrenzenden Schwadergrabens.

### **3.3 Stellungnahme des Planungsverbandes Region Oberland:**

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.3:**

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

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

Wie unter Nr. 3.2. dargestellt

### **3.4 Stellungnahme des staatlichen Bauamtes:**

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.4:**

Keine Äußerung.

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

Es liegen keine Einwände u. Bedenken vor.

### **3.5 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes**

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.5:**

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

### **Stellungnahme**

1. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen,

eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s.

<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

#### 1.1 Überflutungen infolge von Starkregen

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

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Erkenntnisse zu früheren Starkregenereignissen vor.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung.

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

Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.

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

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

#### Vorschlag für Festsetzungen

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

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

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

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

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

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

#### Vorschlag für Hinweise zum Plan:

**„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:**

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

**„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“**

#### 1.2 Grundwasser

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

Vorschlag für Festsetzungen:

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

#### Vorschlag für Hinweise zum Plan:

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

**„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser**

**eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“**

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

1.3 Altlasten und Bodenschutz

1.3.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

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

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

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

1.3.2 Vorsorgender Bodenschutz

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

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

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

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

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

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

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

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

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

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

1.4 Wasserversorgung

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

## 1.5 Abwasserentsorgung

### 1.5.1 Häusliches Schmutzwasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.5.2 Niederschlagswasser

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

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

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

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

## 2. Zusammenfassung

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

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

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:

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

### **Beschlussvorschlag zu Nr.3.5:**

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

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

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.6:**

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

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

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

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

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

#### **Abwasser:**

Es gilt die EWS der Stadtwerke Penzberg.

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

Das im Aufstellungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnahe zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen und gemäß den entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheide sowie den

Vorgaben der Stadtwerke Penzberg zu beseitigen. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig.

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

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

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

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

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

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

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

Die öffentlichen Anlagen der Druckentwässerung sind so zu gestalten, dass auch in Zukunft

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

#### **Trinkwasser:**

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

#### **Fernwärme:**

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

#### **Glasfaser:**

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

Falls im Planbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen oder Infrastruktur der SWP befinden, entwidmet werden, bitte wir um zeitnahe Information.

Eine leistungsstarke Glasfaserinfrastruktur tangiert das Areal. Die Stadtwerke Penzberg erschließen den Aufstellungsbereich mit Glasfaseranschlüssen bis in die Einheiten und betreiben diese mit Universaldiensten zusammen mit der P-Kom GmbH bzw. einem Partner-Provider.

#### **Beschlussvorschlag zu Nr.3.6:**

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

#### **3.7 Stellungnahme der E.ON SE:**

##### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.7:**

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

#### **Beschlussvorschlag zu Nr.3.7:**

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

#### **3.8 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern**

##### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.8:**

Bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 25.05.2021 teilen wir Ihnen mit, dass aus Sicht des

Bergamts Südbayern gegen die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes „Franz-Marc-Weg“ der Stadt Penzberg keine Einwendungen bestehen. Uns liegen keine Unterlagen vor, die auf Tagesöffnungen oder oberflächennahen Bergbau im Bereich des Bebauungsplanes „Franz-Marc-Weg“ hinweisen.

**Beschlussvorschlag zu Nr.3.8:**

Es liegen keine Einwände u. Bedenken vor.

**3.9 Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege**

**Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.9:**

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

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

**Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:**

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

**Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:**

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

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

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

**Beschlussvorschlag zu Nr.3.9:**

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

**3.10 Stellungnahme des Denkmalvereins Penzberg**

**Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.10:**

Es wurde keine Stellungnahme vorgelegt.

**3.11 Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten**

**Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.11:**

**Aus dem Bereich Landwirtschaft:**

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

landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum jeweiligen Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.

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

Aus dem Bereich Forsten:

Forstfachliche Belange sind von der Änderung nicht berührt.

**Beschlussvorschlag zu Nr.3.11:**

Es liegen keine Einwände u. Bedenken vor.

**3.12 Stellungnahme des Kreisbrandrates:**

**Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.12:**

Um Beachtung des Beiblattes wird gebeten. (Siehe nachfolgend)

## **KREISBRANDINSPEKTION**

Landkreis Weilheim-Schongau

### **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung**

#### **(§ 4 Baugesetzbuch)**

**Die nachstehenden Hinweise sind allgemeingültig für alle Bauleitverfahren.**

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

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

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

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

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

ist. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft Nr. 1.8/5 vom August 2000 bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

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

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

### **Beschlussvorschlag zu Nr.3.12:**

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

### **3.13 Stellungnahme der Eberschwanger Verwertungs- und**

#### **Abfallentsorgungsgesellschaft mbH:**

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.13:**

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

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

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

### **Beschlussvorschlag zu Nr.3.13: Stellungnahme Abfallentsorgung**

Die Bedenken sind in der Erschließungsplanung durch Schleppkurvensymbole zu entschärfen.

### **3.14 Bund Naturschutz in Bayern e.V.:**

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.14:**

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

### **Beschlussvorschlag zu Nr.3.14:**

Das räumlich markante Relief befindet sich nördlich des Geltungsbereiches.

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

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

### **3.15 Stellungnahme der IHK München und Oberbayern:**

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.14:**

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

Abschließend beachten Sie bitte, dass Sie uns die Verfahrensunterlagen zur Beteiligung bei der

Aufstellung von Bauleitplänen **ausschließlich digital** an die E-Mail Adresse [bauleitplanung@muenchen.ihk.de](mailto:bauleitplanung@muenchen.ihk.de) zukommen lassen.

**Beschlussvorschlag zu Nr.3.15:**

Es liegen keine Einwände u. Bedenken vor.

**3.16 Stellungnahme der Bayernwerk AG:**

**Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.16:**

Liegt nicht vor

**Beschlussvorschlag zu Nr.3.16:**

Es liegen keine Einwände u. Bedenken vor.

Die Erschließungsplanung ist dem Netzbetreiber für eigene Dispositionen vorzulegen.

**3.17 Stellungnahme der Energie Südbayern GmbH:**

**Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.17:**

Liegt nicht vor

**Beschlussvorschlag zu Nr.3.17:**

Es liegen keine Einwände u. Bedenken vor.

Die Erschließungsplanung ist dem Netzbetreiber für eigene Dispositionen vorzulegen.

**3.18 Stellungnahme der bayernets GmbH:**

**Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.18:**

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

**Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.**

**Beschlussvorschlag zu Nr. 3.18:**

Es liegen keine Einwände u. Bedenken vor.

**3.19 Stellungnahme der Deutschen Telekom AG, T-Com:**

**Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.19:**

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

**Beschlussvorschlag zu Nr.3.19:**

Es liegen keine Einwände u. Bedenken vor.

Die Erschließungsplanung ist dem Netzbetreiber für eigene Dispositionen vorzulegen.

**3.20 Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland:**

**Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.20:**

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

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

**Beschlussvorschlag zu Nr.3.20:**

Es liegen keine Einwände u. Bedenken vor.

Die Erschließungsplanung ist dem Netzbetreiber für eigene Dispositionen vorzulegen

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

**Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.21:**

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

**Beschlussvorschlag zu Nr.3.21:**

Die Erschließungsplanung ist dem Beirat vorzulegen

**3.22 Stellungnahme des Vermessungsamtes:**

**Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.22:**

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

**Beschlussvorschlag zu Nr.3.22:**

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

**4. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit (Anlieger):**

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

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

**Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.1:**

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

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

**Beschlussvorschlag zu Nr.4.1:**

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

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

**4.2.1 Bauhöhe**

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

**Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.2.1:**

Das durch Computeranimation erstellte Schattenmodell stellt die Besonnung am ungünstigsten Tag eines Jahres sowie des Tages 1.November 10 Uhr dar. An allen anderen Tagen des Jahres sowie Stunden des Tages verkürzt sich die Verschattung. Damit ist der Beweis erbracht, dass durch die geplante Bebauung im Süden die Solarnutzung der bestehenden

Dächer im Norden des FMW nicht beeinträchtigt werden. Eine Verschattung der Grundstücksflächen erfolgt kurzzeitig im Ablauf eines Tages in der betroffenen Jahreszeit, sodass keinerlei negative Auswirkungen auf die Vegetation der Gartenflächen begründet sind. Da sich die Straßenbepflanzung unmittelbar in der direkten Schattenzone der vorgelagerten Plangebäude befindet, geht auch davon keine der befürchteten zusätzlichen Verschattungen auf die Grundstücke der Einwandführer aus. Außerdem befindet sich die Baumpflanzung auf Straßen Niveau und nicht auf EG-Niveau, also 3,0m tiefer. Es ist daher weder eine Höhenreduzierung der Gebäude wie auch der Baumhöhe erforderlich. Die freigegebene Bebauungsplanfassung vom 15.11.2015 zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung hat bereits eine Wandhöhe von 6,5 m festgesetzt und hat in dieser Höhe am Planverfahren teilgenommen. Im angrenzenden Geltungsbereich Bebauungsplan Sindelsdorfer Straße sind ebenfalls Wandhöhen von 6,5 m zulässig. Zu den zwei Geschossen ist ein ausbaufähiges DG als Nichtvollgeschoss mit 40 cm Kniestock zulässig, was jedoch im BPlan FMW nicht zulässig ist. Zur Wandhöhe ist auch noch die Stärke der Dachkonstruktion lotrecht gemessen mit 50cm hinzuzurechnen, sodass sich die Zulässigkeit des Gebäudebestandes der Widerspruchsführer auf ca. 6,75 m bemisst. Außerdem sind die nachbarschützenden Abstandsflächen nach BayBO Art 6 eingehalten. Der Gebäudeabstand der nordseitigen Außenwand der Neubauten zur Straßen Achse beträgt 12.5 m, was einer Wandhöhe von 18,75 m entspricht. Aus den vorgenannten Gründen ist die Forderung nach einer Entschärfung unbegründet.

#### **Beschlussvorschlag zu Nr.4.2.1**

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

#### **4.2.2 Regenwasserentsorgung**

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

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.2.2:**

Mit Bescheid vom 14.8.2018 wurde die Niederschlagswasserbeseitigung in den Schwadergraben erteilt und erlangt damit Rechtskraft. Das Entwässerungskonzept erfasst alle Baugrundstücke im Geltungsbereich, einschließlich die Flächen des bestehenden Franz-Marc-Weg sowie des angrenzenden Flohbühlwegs. Um künftig einen Schachtüberstau des bestehenden Niederschlagswasserkanals im FMW zu vermeiden, erhält das neue Leitungssystem für Niederschlagswasser zum Schwadergraben einen Zusammenschluss an das bestehende Kanalsystem im FMW. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde den Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde entsprochen die Rohrtrasse zum Schwadergraben durch Grundstückstausch der Biotopfläche zu entnehmen. Auch der geforderten Entnahme der geplanten Rückhaltung aus der Biotopfläche wurde entsprochen. Aufgrund der Höhenlage aller Rückhaltebehälter ist ein Einstau bei Hochwasser - extrem Schwadergraben HQ100 nicht möglich. Die Abnahme der Auflagen aus dem gehobenen Wasserrechtsbescheid erfolgt durch einen Sachverständigen nach § 61 BayWHG. Dem Kommentar der wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu entnehmen, dass zum verbesserten Hochwasserschutz der Unterlieger am Schwadergraben bei der Bemessung von Drosselabflüssen höhere Werte nach DWA- Arbeitsblatt 117 in Ansatz gebracht wurden als dies durch die Satzung der Stadt Penzberg gefordert wird. – 2 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup>. Der durchgeführte Aufwand zur gefahrlosen Beseitigung von Abwasser, hier insbesondere Niederschlagswasser, betrifft nicht nur das in Rede stehende Neubaugebiet an dieser Stelle, sondern alle Baulandentwicklungen in anderen Ortsbereichen der Stadt Penzberg.

#### **Beschlussvorschlag zu Nr.4.2.2**

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

#### **4.2.3 Oberlandleitung**

Wie und in welcher Form soll die Verlegung durchgeführt werden soll

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.2.3:**

Die Kabeltrasse und Maststandorte sind im Bebauungsplan dargestellt.

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

#### **Beschlussvorschlag zu Nr.4.3.3**

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

#### **4.2.4 Eingriffsregelung zum Bebauungsplan „Flohbühlweg“ der Stadt Penzberg**

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

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.2.4:**

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

#### **Beschlussvorschlag zu Nr.4.2.4**

Der Umweltbericht beschränkt sich ausschließlich auf fachlich und sachliche Belange.

#### **4.2.5 Verfahrensweisen**

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

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.2.5:**

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

#### **Beschlussvorschlag zu Nr.4.2.5**

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

#### **4.2.6 Erdbohrungen**

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

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.2.6:**

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

#### **Beschlussvorschlag zu Nr.4.2.6.:**

Im Zuge der Erschließungsmaßnahme werden keine Tiefbohrungen durchgeführt.

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

#### **4.3.1 Verkehrssituation**

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

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.3.1.:**

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

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

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

#### **Beschlussvorschlag zu Nr.4.3.1**

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

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

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

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.3.2.:**

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

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

Zitat aus Einwandschreiben:

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

#### **Beschlussvorschlag zu Nr.4.3.2**

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

#### **4.3.3 Verkehrslärm**

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

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

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.3.3.:**

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

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

Die zusätzlichen Verkehrsmengen von 20 bis 30 Kfz/h in Spitzenzeiten beinhaltet die geplante

TG-Zufahrt und hat daher keine Auswirkungen auf die Straßen Kategorie als Wohnstraße Tempo 30. – siehe Gutachten Verkehrsuntersuchung.

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

#### **Beschlussvorschlag zu Nr.4.3.3**

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

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

#### **4.3.4 Verkehrssituation**

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

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.3.4.:**

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

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

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

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

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

#### **Beschlussvorschlag zu Nr.4.3.4**

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

#### **4.3.5 Schattenwurf**

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

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

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.3.5.:**

Das durch Computeranimation erstellte Schattenmodell stellt die Besonnung am ungünstigsten Tag eines Jahres sowie des Tages 1. November 10 Uhr dar. An allen anderen Tagen des Jahres sowie Stunden des Tages verkürzt sich die Verschattung. Damit ist der Beweis erbracht, dass durch die geplante Bebauung im Süden die Solarnutzung der bestehenden Dächer im Norden des FMW nicht beeinträchtigt werden. Eine Verschattung der Grundstücksflächen

erfolgt kurzzeitig im Ablauf eines Tages in der betroffenen Jahreszeit, sodass keinerlei negative Auswirkungen auf die Vegetation der Gartenflächen begründet sind. Da sich die Straßenbepflanzung unmittelbar in der direkten Schattenzone der vorgelagerten Plangebäude befindet, geht auch davon keine der befürchteten zusätzlichen Verschattungen auf die Grundstücke der Einwandführer aus. Außerdem befindet sich die Baumpflanzung auf Straßenniveau und nicht auf EG-Niveau, also 3,0 m tiefer. Es ist daher weder eine Höhenreduzierung der Gebäude wie auch der Baumhöhe erforderlich. Die freigegebene Bebauungsplanfassung vom 15.11.2015 zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung hat bereits eine Wandhöhe von 6,5 m festgesetzt und hat in dieser Höhe am Planverfahren teilgenommen.

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

#### **Beschlussvorschlag zu Nr.4.3.5**

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

#### **4.3.6 Regenwasserentsorgung**

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

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.3.6.:**

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

#### **Beschlussvorschlag zu Nr.4.3.6**

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

#### **4.3.7 Gutachten zur Niederschlagswasserbeseitigung**

Der Bauunternehmer hat aufgrund der gegebenen Problematik ein Gutachten zur Niederschlagswasserbeseitigung erstellen lassen. Wir als nicht sachverständige sind natürlich nicht in der Lage, dieses Gutachten inhaltlich fachkundig zu prüfen. Trotzdem fragen wir uns einerseits, ob der massive Aufwand mit mehreren Rückhaltebecken (Gesamtvolumen 421 m<sup>3</sup>) den Bau von 15 neuen Häusern rechtfertigt. Andererseits fragen wir uns, ob diese Rückhaltebecken auch langfristig dicht sind, oder ob es dann durch Materialermüdungserscheinungen oder Rückstauphänomene zu Undichtigkeiten kommt, die die Problematik der fehlenden Versickerungsmöglichkeiten noch verschärfen und sich nachteilig auf diejenigen Häuser auswirken, die direkt an die Rückhaltebecken angrenzen. Um das erforderliche Rückhaltevolumen zu gewährleisten, müssen auf dem Gelände der einzelnen Häuser zusätzliche kleinere Rückhaltebecken gebaut werden. Wer kontrolliert, ob diese Maßnahme tatsächlich (und auch im korrekten Umfang) durchgeführt wird? Besonders problematisch sehen wir in diesem Zusammenhang die Tatsache, dass das Gutachten aus dem Jahr 2015 stammt. Damals war der Bebauungsplan in einer früheren Version gültig. Wie kann es sein, dass in der vorliegenden Begründung Teil I (Städtebauliche Planung) aus dem Jahr 2020 unter Punkt 3.2.0 als Änderung „die ursprüngliche Planungsabsicht, auf Fl. Nr. 2059 außerhalb des Streuwiesenbiotopes ein offenes Rückhaltebecken durch Geländemodellierung zu errichten, wurde verworfen.“ zu lesen ist? Diese Änderung, die die Regenwasserentsorgung betrifft, wurde offensichtlich nach dem Gutachten eingeführt (was an der Kursivschrift in der Begründung erkennbar ist). Damit muss dieser Punkt unserer Meinung nach neu bewertet werden.

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.3.7.:**

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

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

#### **Beschlussvorschlag zu Nr.4.3.7**

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

#### **4.3.8 Gesamtfazit**

Als Gesamtfazit fragen wir uns nach wie vor, ob es sinnvoll ist, ausgerechnet dort ein Neubaugebiet auszuweisen, wo bereits heute klar ist, dass große Probleme mit der Niederschlagswassersituation bestehen, die sich durch die Bebauung einer sehr steilen Hanglage in Kombination mit einer ungünstigen Bodenbeschaffenheit sicherlich deutlich verschärfen werden. Sind die gewaltigen Aufwendungen, die vor diesem Hintergrund getroffen werden müssen, gerechtfertigt? Außerdem fragen wir uns, ob das Konzept für das

Niederschlagswasser valide ist, oder ob hier nicht die direkten Anlieger am Franz-Marc-Weg genauso wie die Bürger, die flussabwärts am Schwadergraben liegen, zukünftig mit einer Verschlechterung leben müssen. Konkret stellt sich die Frage, ob es vor diesem Hintergrund nicht ein geeigneteres Gebiet gibt, das mit deutlich weniger Aufwand und Risiko verwendet werden kann, um 15 neue Häuser zu bauen.

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.3.8.:**

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

Die Abnahme der Auflagen aus dem gehobenen Wasser-rechtsbescheid erfolgt durch einen Sachverständigen nach § 61 BayWHG. Dem Kommentar der wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu entnehmen, dass zum verbesserten Hochwasserschutz der Unterlieger am Schwadergraben bei der Bemessung von Drosselabflüssen höhere Werte nach DWA- Arbeitsblatt 117 in Ansatz gebracht wurden als dies durch die Satzung der Stadt Penzberg gefordert wird (2 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup>). Der durchgeführte Aufwand zur gefahrlosen Beseitigung von Abwasser, hier insbesondere Niederschlagswasser, betrifft nicht nur das in Rede stehende Neubaugebiet an dieser Stelle, sondern alle Baulandentwicklungen in anderen Ortsbereichen der Stadt Penzberg.

#### **Beschlussvorschlag zu Nr.4.3.8**

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

#### **4.3.9 Überlandleitung**

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

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.3.9.:**

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

#### **Beschlussvorschlag zu Nr.4.3.9**

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

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

#### **4.3.10 Eingriffsregelung zum Bebauungsplan**

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

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

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

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.3.10:**

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

#### **Beschlussvorschlag zu Nr. 4.3.10**

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

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

#### **4.3.11 Verfahren**

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

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.3.11.:**

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

#### **Beschlussvorschlag zu Nr.4.3.11**

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

#### **4.3.12 Gesamteindruck**

Es bleibt insgesamt leider der Eindruck, dass hier auf Kosten der bestehenden und neuen Anwohner lediglich der Gewinn für Grundstückseigentümer bzw. Investor maximiert werden sollen. Dieser Eindruck hat sich im Laufe des bisherigen Verfahrens noch weiter vertieft: anstatt

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

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.3.12.:**

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

#### **Beschlussvorschlag zu Nr.4.3.12**

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

#### **4.3.13 Überlandleitung**

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

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.3.13.:**

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

#### **4.3.14 Niederschlagswasserbeseitigung – Materialermüdung**

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

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.3.14.:**

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

#### **Beschlussvorschlag zu Nr.4.3.14**

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

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

#### **4.3.15 Schattenwurf**

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

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.3.15.:**

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

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

#### **Beschlussvorschlag zu Nr.4.3.15**

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

#### **4.3.16 Bebauungsdichte**

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.3.16.:**

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

#### **Beschlussvorschlag zu Nr.4.3.16:**

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

#### **4.4 Bedenken der Grundstückseigentümer 04 (Flohbühlweg):**

##### **Gabionenwand**

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

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

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

Ergänzend zum Erschließungsvertrag ist eine Vereinbarung mit dem Einwandführer auszufertigen.

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.4:**

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

#### **Beschlussvorschlag zu Nr.4.4:**

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

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

1. Ausgleich beim Versiegeln von neuen Flächen.

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.5.1:**

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

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

#### **Beschlussvorschlag zu Nr.4.5.1:**

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

Städtebaulichen Vertrag zu Sichern.

#### **4.5.2 Bedenken der Grundstückseigentümer:**

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

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.5.2:**

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

#### **Beschlussvorschlag zu Nr.4.5.2**

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

#### **4.5.3 Einfahrt und Ausfahrt aus der Sindelsdorfer Straße**

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

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

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.5.3:**

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

#### **Beschlussvorschlag zu Nr.4.5.3**

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

#### **4.5.4 Fehlender Bürgersteig**

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

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

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.5.4:**

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

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

#### **Beschlussvorschlag zu Nr.4.5.4**

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

#### **4.5.5 Bürgersteig**

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

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.5.5:**

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

#### **Beschlussvorschlag zu Nr.4.5.5**

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

#### **4.5.6 Bürgersteig - Fahrradanschlussweg**

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

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.5.6:**

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

#### **Beschlussvorschlag zu Nr.4.5.6**

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

#### **4.5.7 Verkehrsberuhigung:**

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

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.5.7:**

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

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

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

#### **Beschlussvorschlag zu Nr.4.5.7**

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

#### **4.5.8 Entwässerung**

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

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

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.5.8:**

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

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

#### **Beschlussvorschlag zu Nr.4.5.8**

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

#### **4.5.9 Ideen und Bitten**

Meine Ideen und Bitten wären:

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

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.5.9:**

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

#### **Beschlussvorschlag zu Nr.4.5.9**

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

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

#### **4.6.1 Verkehrssituation**

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

Vorschlag: da ein beidseitiger Fußweg am gesamten Franz-Marc-Weg aus meiner Sicht baulich ohnehin nicht mehr möglich ist, den Franz-Marc-Weg als verkehrsberuhigten Bereich

(„Spielstraße“) auszuweisen.

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

Ich halte die geplanten Parkbuchten für ausreichend, da der Stellplatzschlüssel von den an den Franz-Marc-Weg angrenzenden Siedlungen sehr gut ist (ca. 2 pro EFH) und im Franz-Marc-Weg schon jetzt Parkverkehr von jenseits der Sindelsdorfer Straße und Dauerparkern angezogen wird.

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.6.1:**

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

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

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

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

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

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

#### **Beschlussvorschlag zu Nr.4.6.1**

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

#### **4.6.2 Regenwassersituation:**

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

Entlastung der vorhandenen Kanäle.

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.6.2.:**

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

Um die vorhandene Bebauung am FMW zu entlasten ist ein unabhängiges Kanalsystem für Regenwasser zu errichten. In das neu zu errichtende Trennsystem wird zur Entlastung der vorhandenen Bebauung das Regenwasser aus den bestehenden Verkehrsflächen wie Straße u. Parkplätze eingeleitet. Zur weiteren Entlastung der Bestandsbebauung erhält der Regenwasserkanal FMW einen Bypass zum neuen Ableitungskanal Schwadergraben um bei der beanstandeten Überlastung Das Regenwasser zum Schwadergraben ableiten zu können.

Der vorhandene Kanal endet in eine Sickeranlage auf Fl. Nr. 2059 die bei steigendem Grundwasser nicht mehr aufnahmefähig ist. Die neu zu errichtenden Einleitungssysteme in den Schwadergraben liegen über dem Wasserspiegel des Gewässers bei einem Hochwasserereignis von HQ 100 extrem – 601,11 Standortauskunft WWA. Damit ist ein Einstau der neuen Kanalanlagen durch Hochwasser ausgeschlossen.

#### **Beschlussvorschlag zu Nr.4.6.2**

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

### **4.7 Bedenken der Grundstückseigentümer 07 (Flohbühlweg):**

#### **4.7.1 Immissionsschutz**

Keine Schallschutzmaßnahmen für die umliegende Bebauung im Flohbühlweg geplant. Gesteigerten An- und Abfahrtsverkehr.

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

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.7.1:**

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

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

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

Schutzmaßnahmen sind alleine für die Bebauung zur Sindelsdorfer Straße angeordnet worden. Die Empfohlenen Festsetzungen sind im Bebauungsplan eingearbeitet worden.

#### **Beschlussvorschlag zu Nr.4.7.1**

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

Immissionsmaßnahmen zur Planstraße sind nicht erforderlich.

#### **4.7.2 Freileitung/Erdleitung**

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

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

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

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

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

Erdkabel sollen aus Wartungsgründen vermieden werden.

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

Dies wird nach Ansicht meiner Mandantschaft ebenfalls zu Wartungsproblemen führen. Es ist also nicht nachvollziehbar, weshalb die Stadt Penzberg diesbezüglich nicht auf eine vollständige Erdverlegung ab der östlichen Seite des Flohbühlweges besteht. Insofern wurden die privaten Belange meiner Mandantschaft nicht ordnungsgemäß berücksichtigt.

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

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

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

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

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

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.7.2:**

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

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

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

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

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

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

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

Der erforderliche Mast am Flohbühlweg wird ein schmaler Vollwandmast

NW 80 cm und befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Nach der von DB Netz freigegebenen Genehmigungsunterlagen beträgt die Masthöhe bis zur Spitze 11,5 m. Der Standort beurteilt sich mehr nach dem Stadtbild als dem Landschaftsbild. Höhe u. Durchmesser

des neuen Mastes sind nicht stadtbildprägend.

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

#### **Beschlussvorschlag zu Nr.4.7.2**

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

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

#### **4.7.3 Veränderung Geländeneiveau**

Die geplanten Veränderungen im Geländeneiveau sind ebenfalls nicht hinnehmbar.

Die Stadt Penzberg hat sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans unter andere zum Ziel gemacht, dass sich das Baugebiet harmonisch in seine Umgebung einfügt.

Dieses Ziel wird aufgrund der Veränderungen des Geländes nicht verwirklicht.

Zudem ordnet sich die Bebauung aufgrund der Erhöhung des natürlichen Geländeverlaufs nicht wie in 7.0.0 der Begründung Teil I der Geländeform unter.

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

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.7.3:**

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

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

#### **Beschlussvorschlag zu Nr.4.7.3**

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

#### **4.7.4 Bauformen**

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

Es wird begrüßt, dass im aktuellen Bebauungsplan Satteldächer bei den zwei Mehrparteienhäusern (am Flohbühlweg, neben Flurnummer 2003/6) vorgesehen sind.

Die beiden Häuser sind jedoch im Vergleich zur bereits vorhandenen Bebauung zu massiv.

Eine ausreichend schonende Einbindung in die Landschaft ist dadurch immer noch nicht gegeben.

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.7.4:**

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

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht den Anforderungen einer flächensparenden

Siedlungs- und Erschließungsform, mit der Ausnahme vom Übermaß an öffentlichen Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr z. B. Parkflächen.

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

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

#### **Beschlussvorschlag zu Nr.4.7.4**

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

#### **4.7.5 Parkplätze**

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

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

Forderung eines verkehrstechnischen Gutachtens der zu erwartenden Verkehrszunahme.

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.7.5:**

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

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

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

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

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

#### **Beschlussvorschlag zu Nr.4.7.5**

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

#### **4.7.6 Tiefgarage**

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

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.7.6:**

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

#### **Beschlussvorschlag zu Nr.4.7.6**

Zu und Ausfahrt der Tiefgarage zum Flohbühlweg ist zweispurig auszubilden.

#### **4.7.7 SoBoN**

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

#### **Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.7.7:**

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

#### **Beschlussvorschlag zu Nr.4.7.7:**

Der Stadtrat hat in der nicht öffentlichen Sitzung vom 29.4.2020 über die Grundzustimmungserklärung des Planbegünstigten entschieden. Dabei wurde der Anteil des Planungsgewinns für die Stadt Penzberg, der Infrastrukturbeitrag und die Fristen für die Bauverpflichtung festgesetzt. Der Planungsgewinn wurde als monetäre Leistung des Planungsbegünstigten beschlossen.

### **4.8 Anregungen des mit der Aufstellung des Bebauungsplans beauftragten Planungsbüros:**

#### **4.8.1. Festsetzung Erneuerbare Energien auf Dachflächen EE 80 %**

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

#### **Beschlussvorschlag zu Nr.4.8.1:**

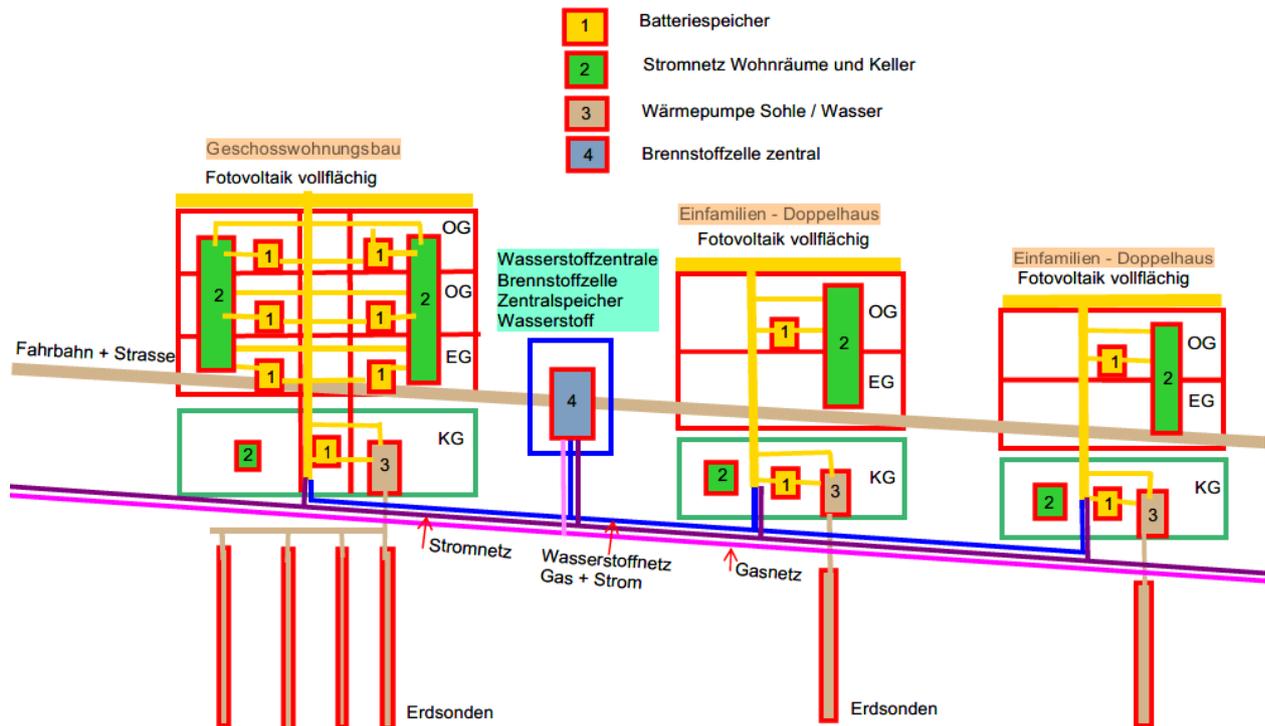
Die Anregungen sind zu berücksichtigen. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung ist entsprechend anzupassen.

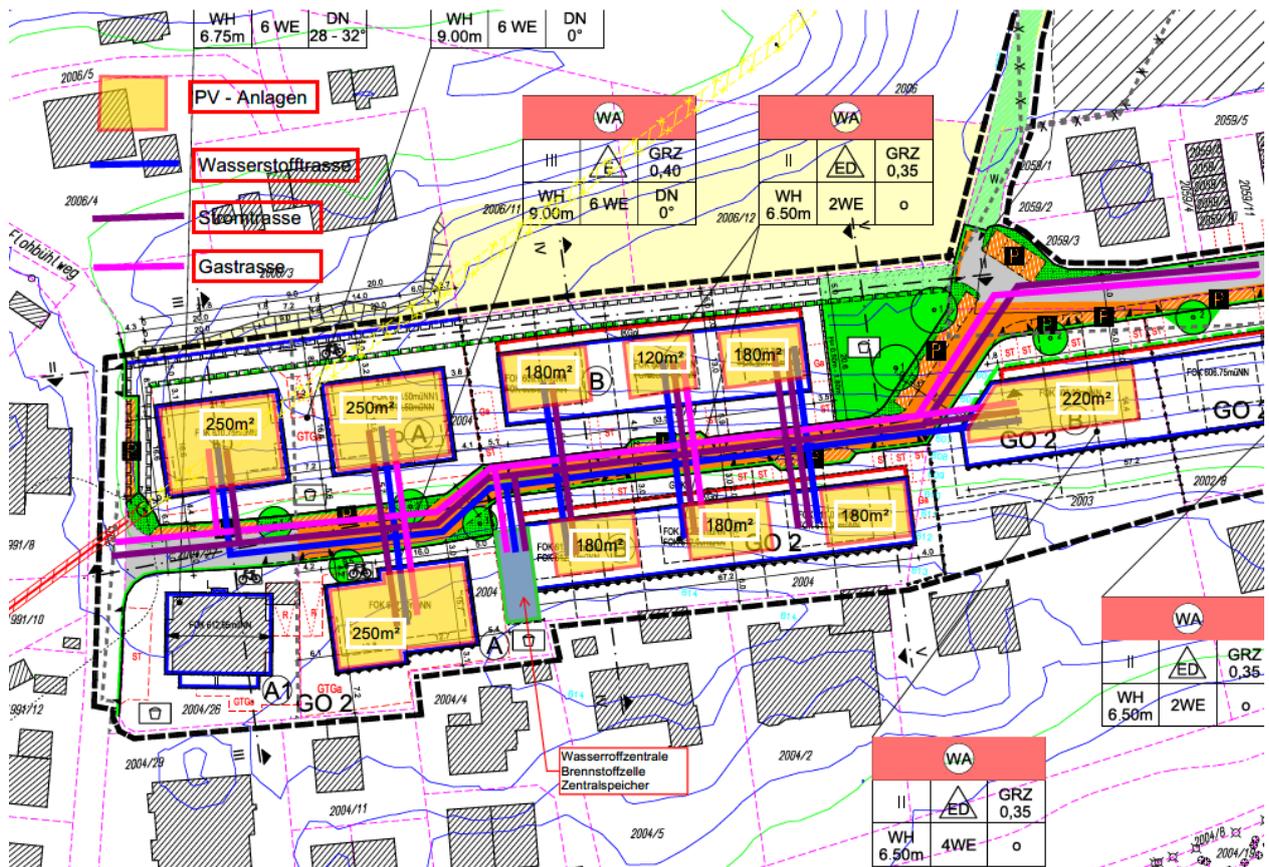
#### **4.8.2. Festsetzung von variablen Dachformen für den Bauraum A:**

**Begründung:** Mit der Festsetzung der Dachformen wie im Bauraum B wird die maximale Nutzung der Dachflächen – Flachdach - für die Gewinnung Erneuerbarer Energien gewährleistet. Für das Baugebiet ist die Realisierung eines **energieautarken Wohnquartieres geplant**. Wie in beigefügter Systemplanung dargestellt, wird die extensiv begrünte Flachdachfläche mit PV-Kollektoren bedeckt. Der daraus gewonnene Strom wird den Wohneinheiten im Verbund der einzelnen Baukörper im Eigenverbrauch zugeführt. Der entstandene Überstrom wird kurzzeitig (Nacht) in Hochvoltspeichern in den Wohneinheiten einschließlich Sohl/Wasserwärmepumpe gespeichert. Für die langzeitige Speicherung (Winter) ist eine Zentrale für Wasserstoff durch Elektrolyse vorgesehen. Der zentral gelagerte grüne Wasserstoff kann sowohl durch Brennstoffzelle in den sonnenarmen Jahreszeiten rückverstromt werden oder auch in das vorhandene Gasnetz eingeleitet werden. Mit den städtebaulichen Voraussetzungen sind die Grundlagen für ein

klimaneutrales wie auch energieautarkes Wohnquartier geschaffen.  
 Mit den Festsetzungen zu den Dachformen sind auch Änderungen der Bauräume erforderlich.

### Autarkiesystem Baugebiet Franz Marc Weg





**Beschlussvorschlag zu Nr.4.8.2:**

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

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

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

**Beschlussvorschlag zu Nr.4.8.3:**

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

**4.8.4. Anpassung der Fußbodenhöhen an die Erschließungsplanung  
Begründung:**

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

**Beschlussvorschlag zu Nr.4.8.4:**

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

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

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

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

### **Begründung zum Antrag:**

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

### **Fazit:**

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

### **Abwägung zu 5:**

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

Verkehrsuntersuchung erstellt.

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

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

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

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

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

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

#### **Stellungnahme Ordnungsamt Stadt Penzberg zu 5:**

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

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

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

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

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

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

#### **Beschlussvorschlag zu 5:**

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

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

## **5. Beschlussantrag der Verwaltung:**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **6. Beschluss gem. Art. 49 GO:**

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

**Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0**

## **7. Beschluss:**

Der Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt.

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

Eine erneute Behandlung des Tagesordnungspunktes erfolgt nach dem Bürgerinformationsgespräch.

**Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0**

Abstimmung ohne StR Probst gem. Art. 49 GO

## 16. Änderung des Bebauungsplans "Bergwerksgelände Teil I": Billigung nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung

### 1. Vortrag:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss der Stadt Penzberg hat am 13.04.2021 die Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Süd Teil I“ der Stadt Penzberg für die Grundstücke Fl. Nrn. 845/ 97 bis 845/112 der Gemarkung Penzberg, Eichthalstraße 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30 und Henlestraße 18, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, beschlossen.

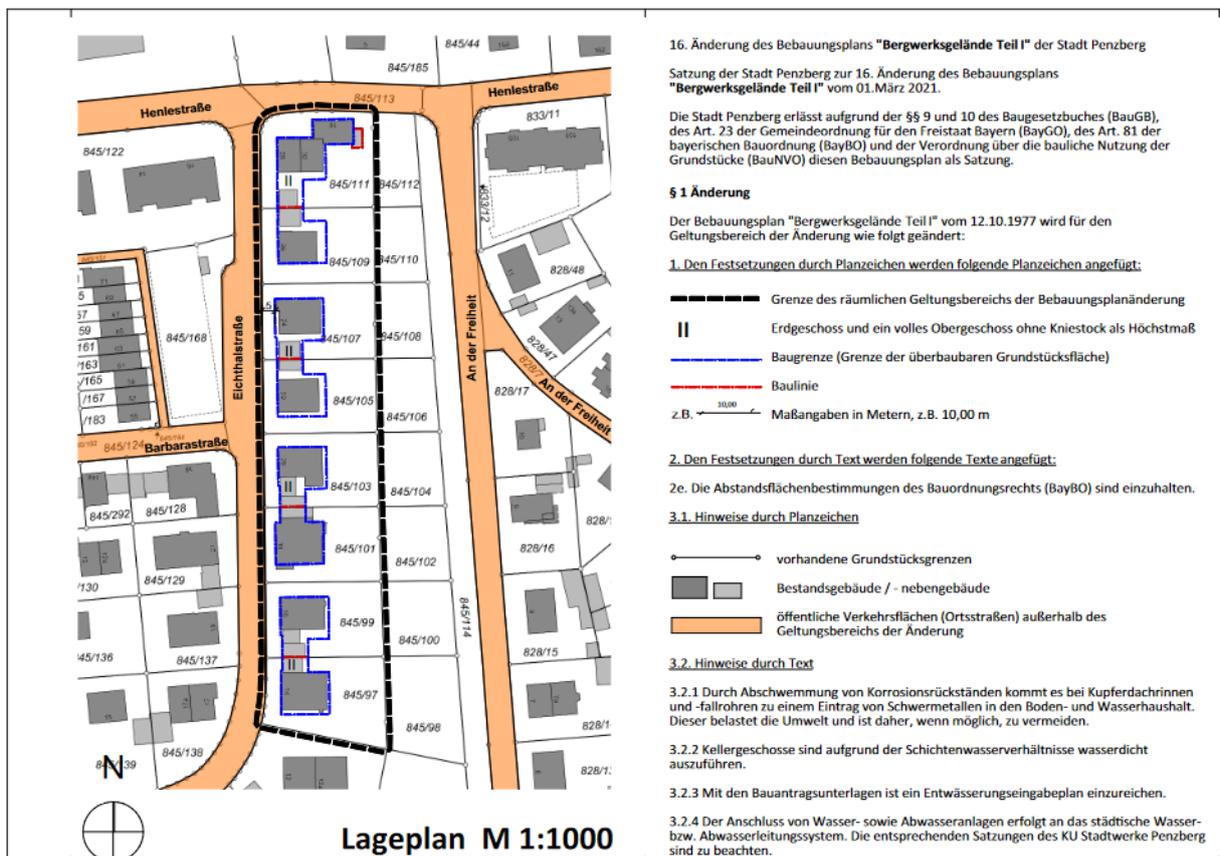
Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist insbesondere die Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Penzberg am 26.04.2021 bekannt gemacht.

Der Entwurf der Satzung der 16. Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Süd Teil I“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Fl. Nr. 845/ 97 bis 845/112 der Gemarkung Penzberg, Eichthalstraße 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30 und Henlestraße 18 wurde einschließlich Begründung vom 02.09.2021 bis 04.10.2021 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren zur Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Süd Teil I“ der Stadt Penzberg vom 08.10.2021 bis 09.11.2021 beteiligt.

Nachfolgend ist der Planentwurf in der Planfassung vom 01.03.2021 dargestellt:



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

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Süd Teil I“ der Stadt Penzberg für die Grundstücke Fl. Nrn. 845/ 97 bis 845/112 der Gemarkung Penzberg, Eichthalstraße 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30 und Henlestraße 18 abgegeben

- Landratsamt Weilheim-Schongau, Bauleitplanung am 09.11.2021
- Regierung von Oberbayern am 26.10.2021
- E.ON SE am 22.10.2021
- Amt für Ernährung und Landwirtschaft am 27.10.2021
- Kreisbrandrat am 26.10.2021
- IHK München und Oberbayern am 18.10.2021
- Energie Südbayern GmbH am 13.10.2021
- Bayernetz GmbH am 11.10.2021
- Deutsche Telekom AG, T-Com am 28.10.2021
- Vodafone Kabel Deutschland am 27.10.2021
- Vermessungsamt am 18.10.2021

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme zur Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Süd Teil I“ der Stadt Penzberg für die Grundstücke Fl. Nrn. 845/ 97 bis 845/112 der Gemarkung Penzberg, Eichthalstraße 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30 und Henlestraße 18 abgegeben:

- Planungsverband Region Oberland
- Staatliches Bauamt
- Wasserwirtschaftsamt
- Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg
- Regierung von Oberbayern - Bergamt
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Denkmalverein Penzberg
- Erbschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH
- Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- Bayernwerk AG
- Beirat für Menschen mit Behinderungen im Landkreis Weilheim-Schongau

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

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat die Stellungnahmen der Sachbereiche

- Bauleitplanung SB 40.1
- Brandschutzdienststelle

als Stellungnahme des Landratsamtes übermittelt

#### **2.1.1 Stellungnahme des Sachbereichs Bauleitplanung**

Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich Bauleitplanung) hat folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zur Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Süd Teil I“ der Stadt Penzberg abgegeben:

*Das Landratsamt trägt keine Bedenken oder Anregungen zum genannten Änderungsverfahren vor.*

#### **Beschlussvorlage:**

*Die Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau Sachbereich Bauleitplanung wird zur Kenntnis genommen.*

### **2.1.2 Stellungnahme der Brandschutzdienststelle**

Die Brandschutzdienststelle des Landratsamts Weilheim-Schongau hat folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zur Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Süd Teil I“ der Stadt Penzberg abgegeben:

*Die Brandschutzdienststelle teilt mit, dass sich wegen geringfügiger Änderung keine neuen Hinweise ergeben.*

#### **Beschlussvorlage:**

*Die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle wird zur Kenntnis genommen.*

## **2.2 Stellungnahmen der Regierung von Oberbayern**

Die Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) hat die Stellungnahme des Sachbereichs Raumordnung vom 26.10.2021 als Stellungnahme der Regierung von Oberbayern übermittelt.

### **2.2.1 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern**

Die Regierung von Oberbayern (Sachbereich Raumordnung) hat folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zur Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Süd Teil I“ der Stadt Penzberg abgegeben:

*Die Regierung von Oberbayern teilt mit, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht.*

#### **Beschlussvorlage:**

*Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird zur Kenntnis genommen.*

## **2.3 Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten Weilheim i. OB**

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zur Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Süd Teil I“ der Stadt Penzberg abgegeben:

*Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Bereich Landwirtschaft) teilt mit, dass die durch die Änderungen landwirtschaftliche Belange nicht betroffen sind und deshalb keine Einwände bzw. Hinweise bestehen.*

*Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Bereich Forst) teilt mit, dass die durch die Änderungen forstfachliche Belange nicht berührt sind.*

#### **Beschlussvorlage:**

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

## **2.4 Stellungnahme der IHK München und Oberbayern**

Die IHK München und Oberbayern hat folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zur Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Süd Teil I“ der Stadt Penzberg abgegeben:

*Die IHK München und Oberbayern teilt mit, dass aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen sind, die gegen das Planvorhaben sprechen.*

#### **Beschlussvorlage:**

*Die Stellungnahme der IHK München und Oberbayern wird zur Kenntnis genommen.*

## 2.5 Stellungnahme der E.ON SE (Abteilung Mining Management)

Die E.ON SE hat folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zur Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Süd Teil I“ der Stadt Penzberg abgegeben:

*Die erstmalige Stellungnahme zur bergbaulichen Situation lautet wie folgt:*

*Der genannte Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE.*

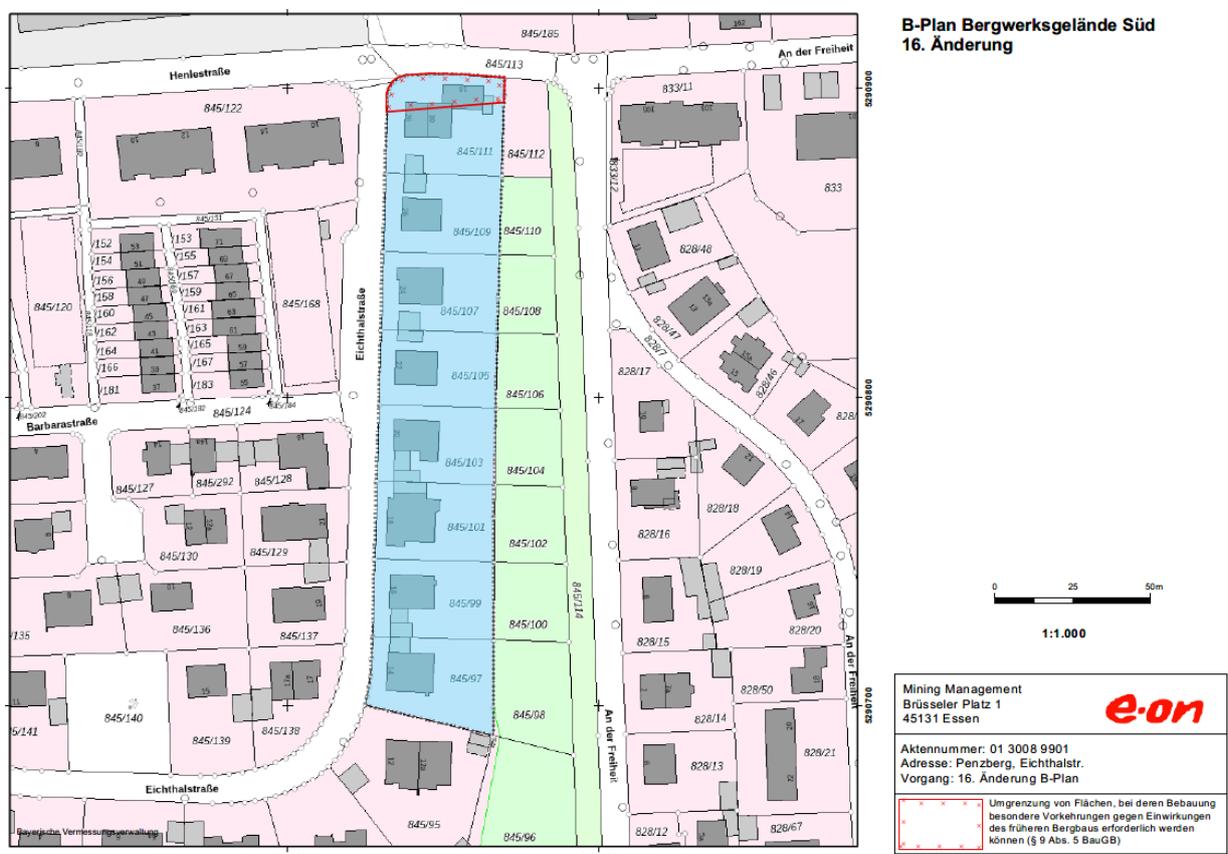
*Im nördlichen Geltungsbereich werden aus den Archivunterlagen Hinweise auf oberflächennahen Uraltbergbau entnommen, der geplante Bauvorhaben gefährden kann.*

*Der betroffene Geltungsbereich soll gemäß dem beigefügten Lageplan gekennzeichnet werden als:*

*„Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können*

*(§ 9 Abs. 5 BauGB)“*

*Diese Kennzeichnung ist in den Bebauungsplan zu übernehmen.*



### **Beschlussvorlage:**

*Die Stellungnahme der E.ON SE ist zu berücksichtigen. Der vom Bergbau betroffene Bereich ist mit dem entsprechenden Planzeichen sowie der Kennzeichnung zu belegen.*

## 2.6 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern)

Die Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) hat folgende fachliche Informationen und Empfehlungen zur Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Süd Teil I“ der Stadt Penzberg abgegeben:

*Bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 08.10.2021 teilen wir Ihnen mit, dass aus Sicht des Bergamtes Südbayern keine Einwendungen gegen die 16. Änderung des Bebauungsplanes „Bergwerksgelände Süd Teil I“ für die Grundstücke Fl. Nrn. 845/97 bis 845/112 der Gemarkung Penzberg bestehen. Es wird jedoch Nachfolgendes angemerkt:*

*Aus den am Bergamt Südbayern befindlichen Unterlagen geht hervor, dass im Planbereich vor etwa 150 - 160 Jahren Bergbau stattgefunden hat. Die Überdeckung beträgt hier im nördlichen*

*Bereich (auf Fl. Nr. 845/11 Gmkg. Penzberg) weniger als 100 m. Auswirkungen auf die Tagesoberfläche sind aufgrund der Teufe und der vergangenen Zeit seit Stilllegung des Bergbaus zwar nicht mehr zu erwarten, können aber auch nicht ganz ausgeschlossen werden. Es wird daher empfohlen, den Hinweis auf das Vorhandensein des Bergbaus in den Bebauungsplan mit aufzunehmen, damit dieser bei Veränderung der Bebauung in den damit verbundenen Baugenehmigungsverfahren entsprechend berücksichtigt werden kann.*

**Beschlussvorlage:**

*Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) ist zu berücksichtigen. Der vom Bergbau betroffene Bereich ist mit dem entsprechenden Planzeichen sowie der Kennzeichnung zu belegen.*

**2.7 Stellungnahme der Energienetze Bayern GmbH & Co.KG**

Die Energienetze Bayern GmbH & Co.KG hat folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zur Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Süd Teil I“ der Stadt Penzberg abgegeben:

*Die Energienetze Bayern GmbH & Co. KG hat keine Einwendungen und stimmt dem Bebauungsplan zu.*

**Beschlussvorlage:**

*Die Stellungnahme der Energienetze Bayern GmbH & Co.KG wird zur Kenntnis genommen.*

**2.8 Stellungnahme der bayernets GmbH**

Die bayernets GmbH (Abteilung Gastransportleitungen und Nachrichtenkanal) hat folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zur Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplans " Bergwerksgelände Süd Teil I" der Stadt Penzberg abgegeben:

*Die bayernets GmbH (Abteilung Gastransportleitungen und Nachrichtenkanal) teilt mit, dass im Geltungsbereich des genannten Verfahrens keine Anlagen der bayernets GmbH liegen und dass aktuelle Planungen der bayernets GmbH nicht berührt werden.*

**Beschlussvorlage:**

*Die Stellungnahme der Bayernets GmbH wird zur Kenntnis genommen.*

**2.9 Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH**

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zur Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplans " Bergwerksgelände Süd Teil I" der Stadt Penzberg abgegeben:

*Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilt mit, dass durch die genannte Planung die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt werden und bittet bei Planungsänderungen um erneute Beteiligung.*

**Beschlussvorlage:**

*Die Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen.*

**2.10 Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland**

Die Vodafone Kabel Deutschland hat folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zur Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Süd Teil I“ der Stadt Penzberg abgegeben:

*Die Vodafone Kabel Deutschland teilt mit, dass sie gegen die genannte Maßnahme keine Einwände geltend macht.*

*Sie teilt weiter mit, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird sie dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über ihren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.*

**Beschlussvorlage:**

*Die Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland wird zur Kenntnis genommen.*

**2.11 Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH**

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zur Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplans " Bergwerksgelände Süd Teil I" der Stadt Penzberg abgegeben:

*Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilt mit, dass durch die genannte Planung die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt werden uns bittet bei Planungsänderungen um erneute Beteiligung.*

**Beschlussvorlage:**

*Die Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen.*

**2.12 Stellungnahme des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB**

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB hat folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zur Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Süd Teil I“ der Stadt Penzberg abgegeben:

*Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB teilt mit, dass durch die genannte Planung die Belange des Vermessungsamtes nicht berührt werden.*

**Beschlussvorlage:**

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

**3. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:**

Von der Öffentlichkeit wurden folgende Bedenken und Anregungen zur Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplans " Bergwerksgelände Süd Teil I" der Stadt Penzberg geäußert.

**Beschreibung der Planung:**

- 1) Im aktuellen Planentwurf sind die **Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs** nach außen hin in drei Richtungen **vergrößert**, nach Westen (Eichthalstraße), nach Norden (Henlestraße) und nach Osten (An der Freiheit).
- 2) Die **Baugrenzen** (Grenzen der überbaubaren Grundstücksfläche) wurden im gesamten Geltungsbereich **erweitert**. Besonders deutlich sind die neuen Baugrenzen auf den Flurnummern 845/111 und 845/109 vergrößert worden. Aber auch Flurnummer 845/105 und 845/99 haben eine Erweiterung erfahren.
- 3) Das **Gebäude „Henlestraße 18“ auf Flurnummer 845/111 wurde zusätzlich** in den Geltungsbereich der neuen Baugrenzen mit II (Erdgeschoss und ein volles Obergeschoss) **aufgenommen**.

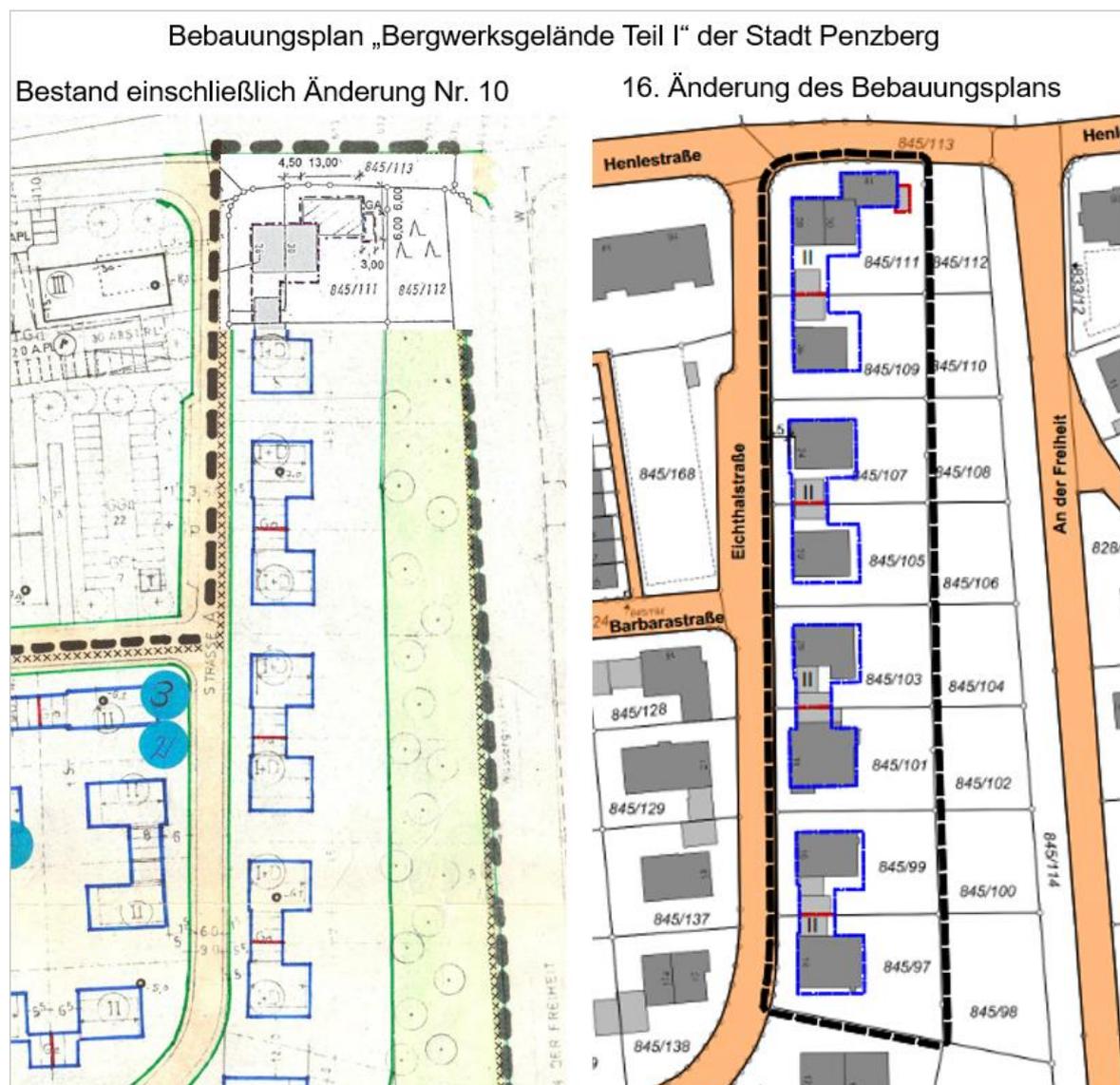
**Bewertung und Anregungen:**

- 1) Es ist nicht nachvollziehbar, warum die jetzigen Garagen in Zukunft auch mit zwei Vollgeschossen überbaut werden dürfen. Auch bei möglichen Neubauten würden hier unschöne Riegel/Blocks entstehen. **Es soll eine Beschränkung der Baugrenzen für die Zwei-Geschossigkeit auf die Hauptgebäudeflächen erfolgen.**

- 2) Die Baugrenzen und die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sollen **verkleinert und maximal auf das im Aufstellungsbeschluss dargestellte Maß zurückgenommen werden**, vor allem im Osten mit dem ohnehin sensiblen Steilhang zur Straße „An der Freiheit“ hin.
- 3) Das Gebäude „Henlestraße 18“ auf Flurnummer 845/111 soll - wie im **Aufstellungsbeschluss bildlich dargestellt – außerhalb der neuen Baugrenzen für II (Erdgeschoss und ein volles Obergeschoss) liegen**, da es in seiner jetzigen Gestalt bereits tief in den Hang hineingebaut ist und von Osten her quasi 2 Vollgeschosse besitzt. Die Möglichkeit eines weiteren Vollgeschosses würde an dieser Stelle - an welcher auch die Henlestraße mehrere Meter steil nach Osten hin abfällt – eine Art "Turm" entstehen lassen.
- 4) Um den Charakter der charmanten Siedlung am äußeren Rand der Eichthalstraße zu erhalten, sollen in der 16. Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Teil 1“ die Punkte **freistehende Einzelhäuser/Flachgründung/ Gebäude sollen einzeln stehen/ keine Geländeaufschüttungen** aufgenommen werden bzw. weiter Geltung haben, so wie im ursprünglichen Bebauungsplan unter Punkten 4/14/15 und 21 festgesetzt.

### Beschlussvorlage:

Zur Beurteilung der Bedenken und Anregungen ist nachfolgend eine Gegenüberstellung des bestehenden Bebauungsplans einschließlich der 10. Änderung für das Grundstück Flurnummer 845/111 erstellt:



## Abwägungsvorschläge:

### Zu Bewertungen und Anregungen Punkt 1 – Beschränkung der Zweigeschossigkeit auf die Hauptgebäude

- Damit die Garagen an der Grundstücksgrenze nicht zweigeschossig errichtet werden können, sind die Baugrenzen auf einen Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze zurückzunehmen und der Grenzbereich mit folgendem Planzeichen zu versehen:



Umgrenzung von Flächen für Garagen

### Zu Bewertungen und Anregungen Punkt 2 – Die Baugrenzen... wurden erweitert

- In der Urfassung des B-Plans und in nachfolgenden Änderungen sind weder die Abstände der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen noch die Größe der Baufenster eingemaßt. Außerdem waren die Baugrenzen aufgrund handgezeichneter Ungenauigkeiten im Maßstab 1:1000 nicht gleich groß. Dies hatte zur Folge, dass auf den Grundstücken Eichthalstraße 18 und 20 (Flurstück-Nr. 845/101 und 845/103) die ursprünglichen Baugrenzen vollständig ausgenutzt, zum Teil auch überschritten wurden.
- Mit der Neuerstellung der 16. Änderung im digitalem Zeichenformat und auf Grundlagen eines digitalen amtlichen Lageplans waren die ursprünglichen Baugrenzen nicht mehr mit den beglaubigten Grundstücksgrenzen zur Übereinstimmung zu bringen. Alle betroffenen Grundstücke haben annähernd gleich große Flächen (ca. 925 - 975 m<sup>2</sup>). Mit der 16. Änderung wurden aus Gründen der Gleichstellung auf allen Grundstücken gleich große Baufenster eingezeichnet (14 m x 16 m = 224 m<sup>2</sup>). Auch mit den erweiterten Baufenstern liegt die Grundflächenzahl (z. B. von 845/101) mit 0,24 deutlich unter der GR von ca. 0,28 auf der direkt gegenüberliegenden Straßenseite (845/129).
- Im Hinblick auf die vielzitierte Nachverdichtung von bereits bebautem Gebiet liegt eine Grundflächenzahl von 0,24 im unteren Bereich einer innerstädtischen Bebauung.
- Der Abstand zur „Hangkante“ (= östliche Grundstücksgrenze der Flurstück-Nr. 845/97, 99, 101, 103, 105, 107, 109, 111) sollte mit 16 – 18 m auch weiterhin ausreichend sein. Die zur Straße „An der Freiheit“ liegenden Grundstücke (Flurstück-Nr. 845/96, 98, 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112) sind sowieso von jeglicher Bebauung frei zu halten, also im Immobilienwirtschaftlichen Sinn nicht nutzbar. Trotzdem müssen von den Eigentümern die Hangbefestigungen unterhalten und der Baumbestand gepflegt werden. Würden diese Grundstücke in die Grundflächenberechnung einbezogen, würden sich z. B. auf Flurstück 845/109+110 eine GR von maximal 0,17 (224 m<sup>2</sup>/ ca. 1.350 m<sup>2</sup>) errechnen.

### Zu Bewertungen und Anregungen Punkt 3 – Das Gebäude Henlestraße 18...

- Die Baugrenzen auf Flurstück-Nr. 845/111 wurden bereits mit der 10. Änderung erfasst und in die 16. Änderung unverändert übernommen.

Da das bestehende Wohnhaus Henlestraße 18, von der Freiheit aus betrachtet, aufgrund der Hanglage bereits dreigeschossig wirkt, ist dieses Gebäude vom angrenzenden Doppelhaus mit einer Nutzungstrennungslinie zu versehen und mit der ursprünglichen Geschossigkeit I+D (Erdgeschoss und Dachgeschoss mit einer maximalen Kniestockhöhe von 0,75 m festzusetzen.



#### **Zu Bewertungen und Anregungen Punkt 4 – Charakter erhalten....**

- Wie bei allen vorangegangenen B-Plan-Änderungen werden auch mit der 16. Fassung nur die explizit aufgeführten Unterpunkte geändert. Der restliche Urtext bleibt in Inhalt und Auslegung unangetastet gültig. Somit bleibt der Gebietscharakter erhalten.

#### **4. Beschlussantrag der Verwaltung:**

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.12 und Nr. 3 erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die 16. Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände, Teil I“ der Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung sowie Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.12 und Nr. 3 zu billigen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass der Entwurf der 16. Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände, Teil I“ der Stadt Penzberg entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.05 und 3 sowie die Begründung entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01.1, 2.05 und 2.06 zu ergänzen bzw. abzuändern ist.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass der Entwurf der 16. Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände, Teil I“ der Stadt Penzberg einschließlich Begründung nach Änderung bzw. Ergänzung der Planunterlagen gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen ist sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen sind.

#### **5. Beschluss:**

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

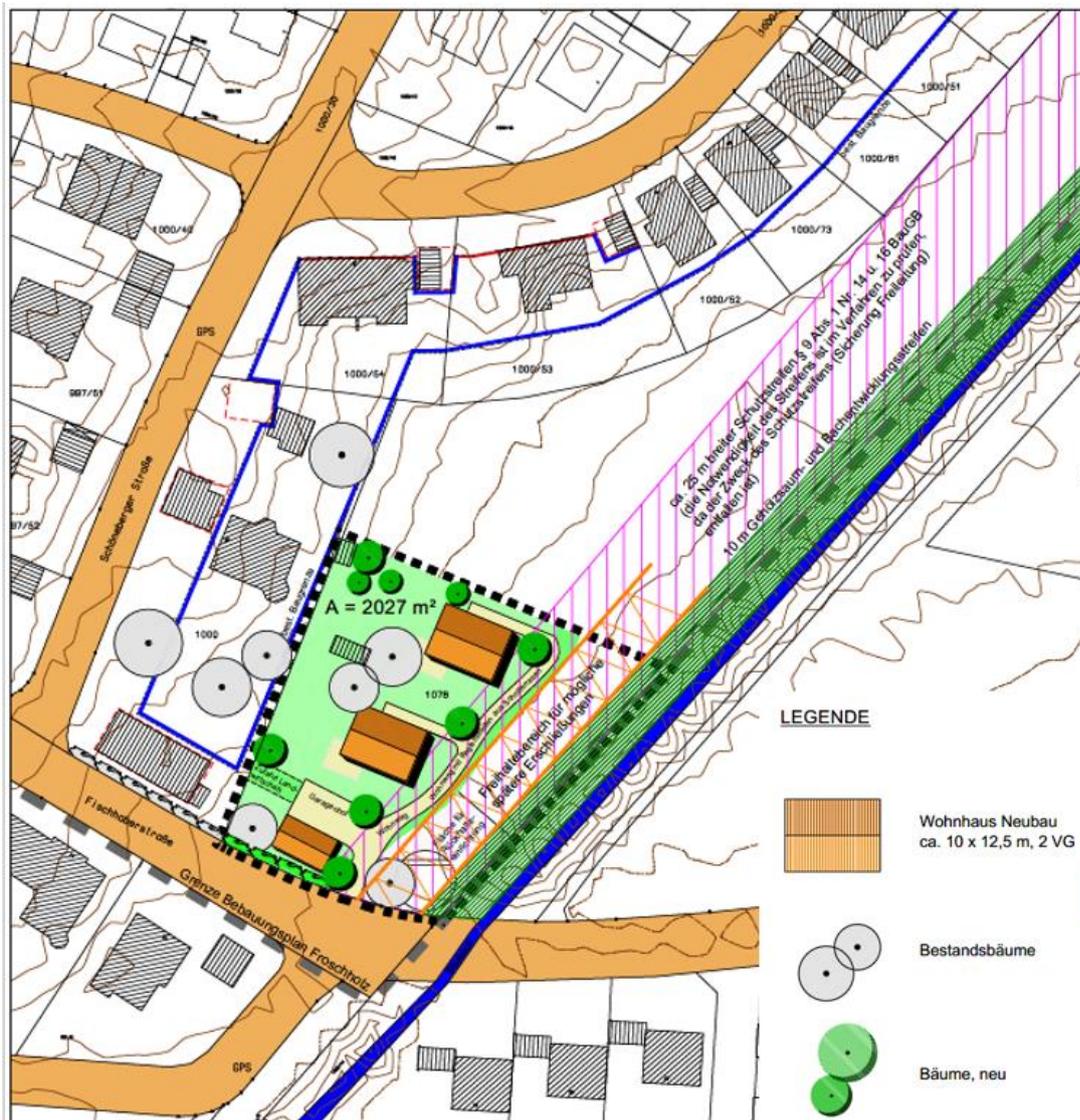
8 **19. Änderung des Bebauungsplans „Froschholz“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Fl. Nr. 1000/78 der Gemarkung Penzberg, an der Fischhaberstraße: Aufstellungsbeschluss**

**1. Vortrag:**

Die Eigentümer des Grundstücks Flurnummer 1000/78 der Gemarkung Penzberg, an der Fischhaberstraße, beantragen die Änderung des Bebauungsplans „Froschholz“ der Stadt Penzberg zur Errichtung von zwei Wohnhäusern und einem Garagenhof mit einer 4-fach Garage. Die Zufahrt soll über die Fischhaberstraße mit Errichtung eines Wohnweges erfolgen. Das Grundstück befindet sich innerhalb des Bebauungsplangebietes „Froschholz“ der Stadt Penzberg.

Die Antragsteller erklären sich bereit, dass mit Änderung des Bebauungsplans die dargestellten Maßnahmen zur Gewässerentwicklung auf dem Grundstück durchgeführt werden können. Dies betrifft den Abschnitt östlich der Bebauungsplanänderung, von der Fischhaberstraße bis auf Höhe der beiden neu gezeichneten Häuser (siehe nachfolgenden Lageplan) und versichern weiter, dass sie bei einer späteren Erschließung der nördlichen Fläche einer Zufahrt in dem dargestellten Streifen zustimmen, wenn diese benötigt wird.

Die Entwicklungsfläche beträgt 2.027 m<sup>2</sup>. Der orange schraffierte Bereich mit der Kennzeichnung „Freihaltebereich für mögliche spätere Erschließungen“ ist nicht Bestandteil der Entwicklungsfläche.



## Bebauungsplan „Froschholz“ vom 10.10.2001:

Der Bebauungsplan „Froschholz“ der Stadt Penzberg sieht für das Grundstück Fl. Nr. 1000 einen fließenden Bauraum mit einer Länge von ca. 65 m und einer Tiefe von 20,5 m mit Abstand zur Schöneberger Straße von 12 m vor.

Für das vom Grundstück Flurnummer 1000 herausgemessene Flurstück 1000/78 setzt der Bebauungsplan eine nicht überbaubare Grundstücksfläche als Retentionsraum bzw. als Schutzstreifen für die Niederschlagswasserbeseitigung fest.



## 12. Sonstige Darstellungen u. Festsetzungen

12.1



nicht überbaubare Fläche als Retentionsraum für Dachflächen, die nicht begrünt sind und für wasserundurchlässig befestigte Wege und Straßen, für die gemäß § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB, i. V. mit § 18a WHG, das Niederschlagswasser, zum Zweck des Abbaus der Niederschlags-spitzenwerte aus dem Kanalnetz, auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten werden muss. Der Retentionsraum ist mittels Teichen, Zisternen, Rigolen oder Schächten in folgendem Volumen zur befestigten wasserundurchlässigen Fläche zu schaffen.

Fläche m2	Volumen m3 (mind.)
1 - 75	2,0
76 - 150	4,0
151 - 225	6,0
226 - 300	8,0
301 - 375	10,0
376 - 450	12,0

Die Mindestspeichermenge von 2,0 m3 darf nicht unterschritten werden. Zwischengrößen werden im Verhältnis zur tatsächlichen Fläche interpoliert. Dachflächen werden als waagerechte Projektion gemessen. Kies-Rigolen haben das dreifache Volumen der Tabelle aufzuweisen.

12.2

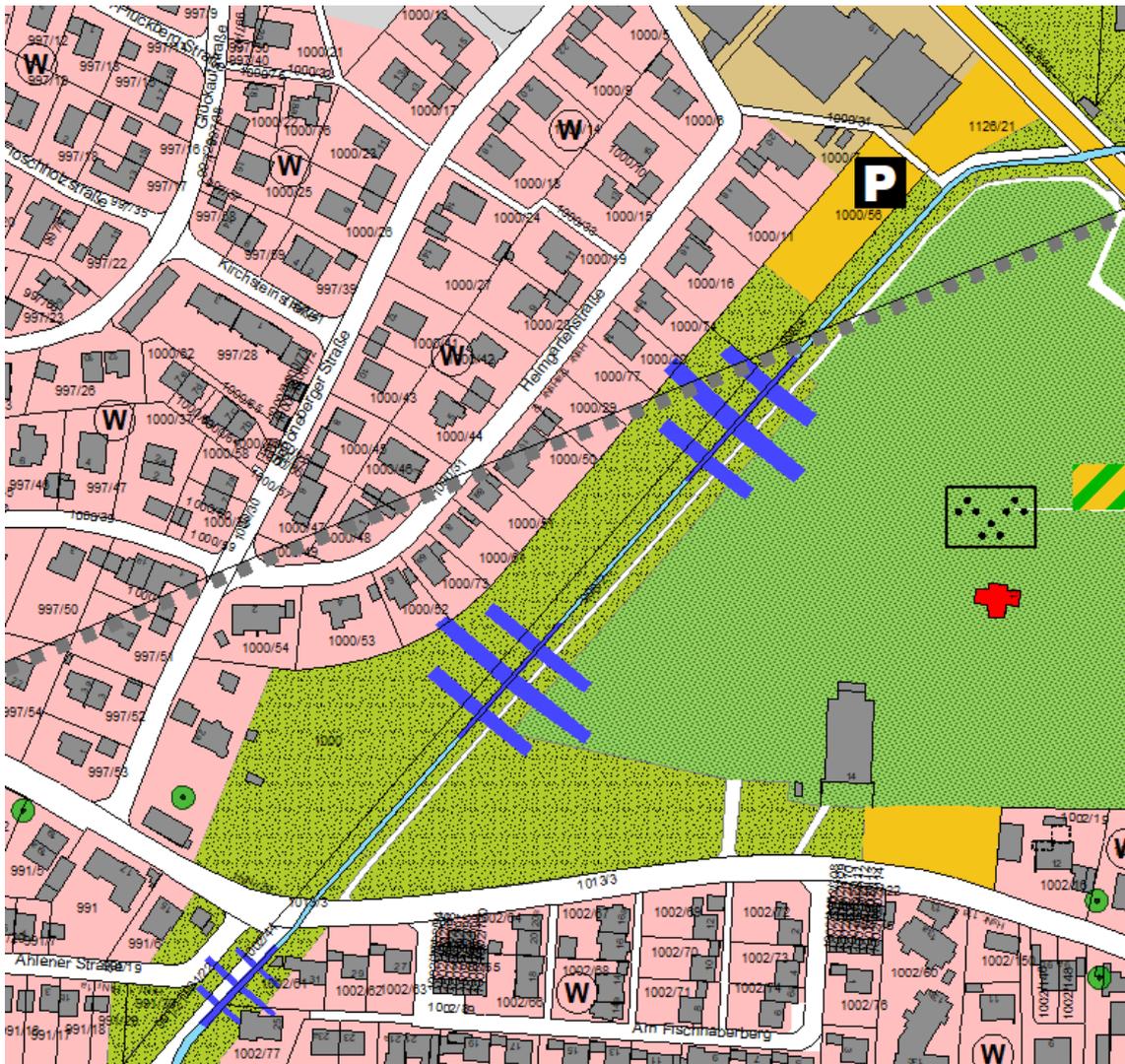


Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und der Regelung des Wasserabflusses entsprechend §9 (1) Nr.14 u. 16 BauGB

Der östliche Bereich ist weiterhin als nicht überbaubare Fläche festgesetzt und mit dem Planzeichen Ziffer 12.1 bzw. 12.2 belegt.

### Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg weist das Flurstück 1000/78 (ehemals östliche Teilfläche der Flurnummer 1000) als stadträumlich bedeutsame Grün- bzw. Freifläche aus.



Legende:

-  Wohnbaufläche
-  stadträumlich bedeutsame Grün- bzw. Freifläche
-  Renaturierung von Fließgewässern

### Überschwemmungsgebiet und Biotop:

Nach der unten dargestellten Grafik ist das Grundstück Flurnummer 1000/78 der Gemarkung Penzberg lediglich in einem kleinen Teilbereich durch 100-jährige Regenereignisse (HQ100) berührt (blaue Fläche).

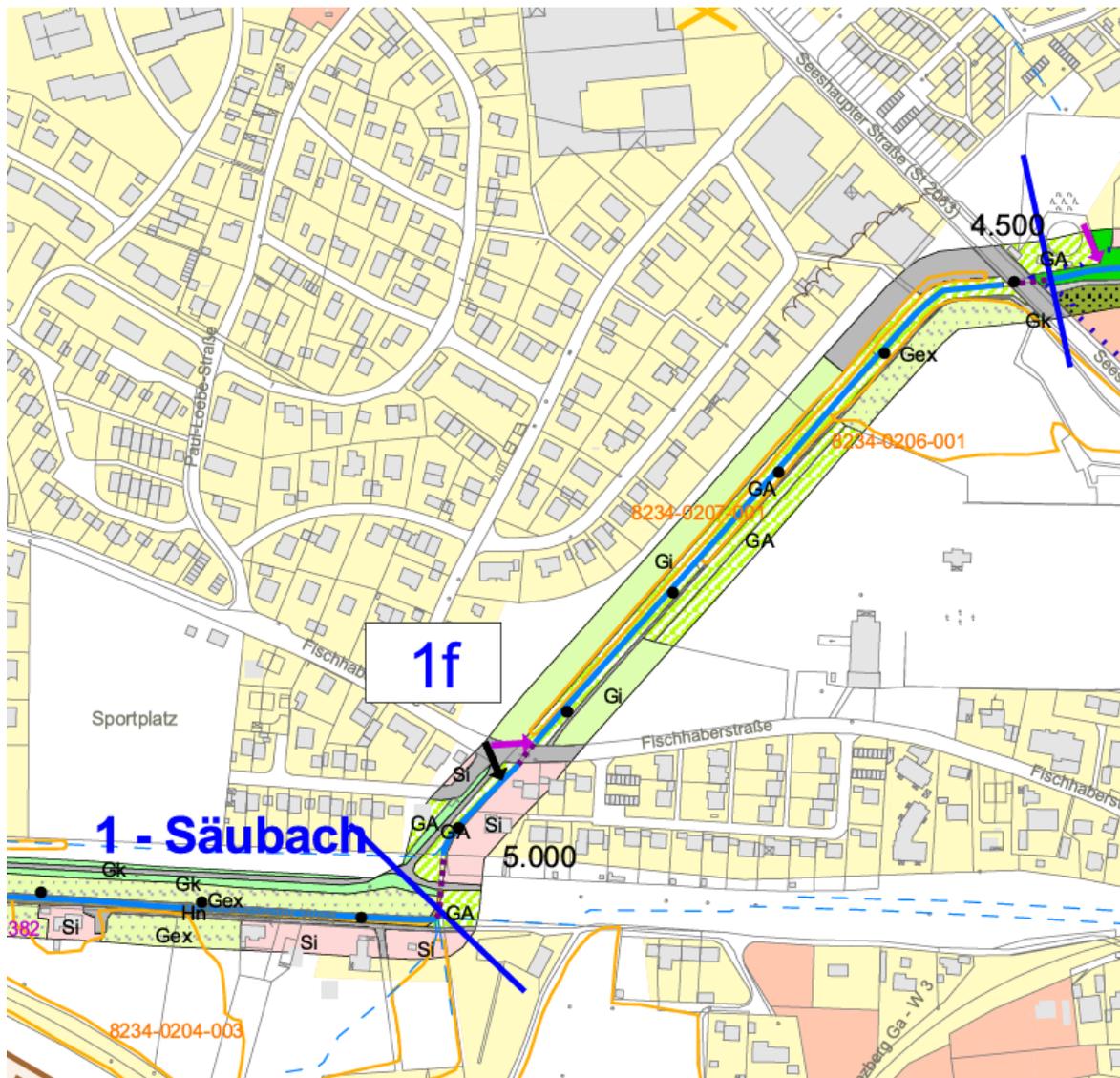
Im Südosten befindet sich eine größere Grundstücksfläche in einem Überschwemmungsgebiet bei extremen Niederschlagsereignissen (HQextrem, hellblaue Farbe).

Das Flurstück 1000/78 ist lediglich mit einem schmalen Streifen direkt angrenzend zum Säubach als Biotop festgesetzt (rote Schraffierung).



**Auszug aus dem Gewässerentwicklungskonzept vom 15.03.2010:**

**a) Bestand Nutzung und Konflikte:**



## Bestand

### Vegetation und Nutzung

- Gi - Grünland intensiv genutzt, Weide
- GA - Grünanlage, großer Garten, Kleingartenanlage, Spiel-/ Sportplatz
- Straße, asphaltiert

## 1f Säubach an Friedhof und altem Bahndamm

Vollständig begradigter und ausgebauter Bachverlauf. Der untere Teil weist linksufrig eine steile Uferböschung mit vereinzelt Anbrüchen sowie einen begleitenden Gehölzsaum auf.

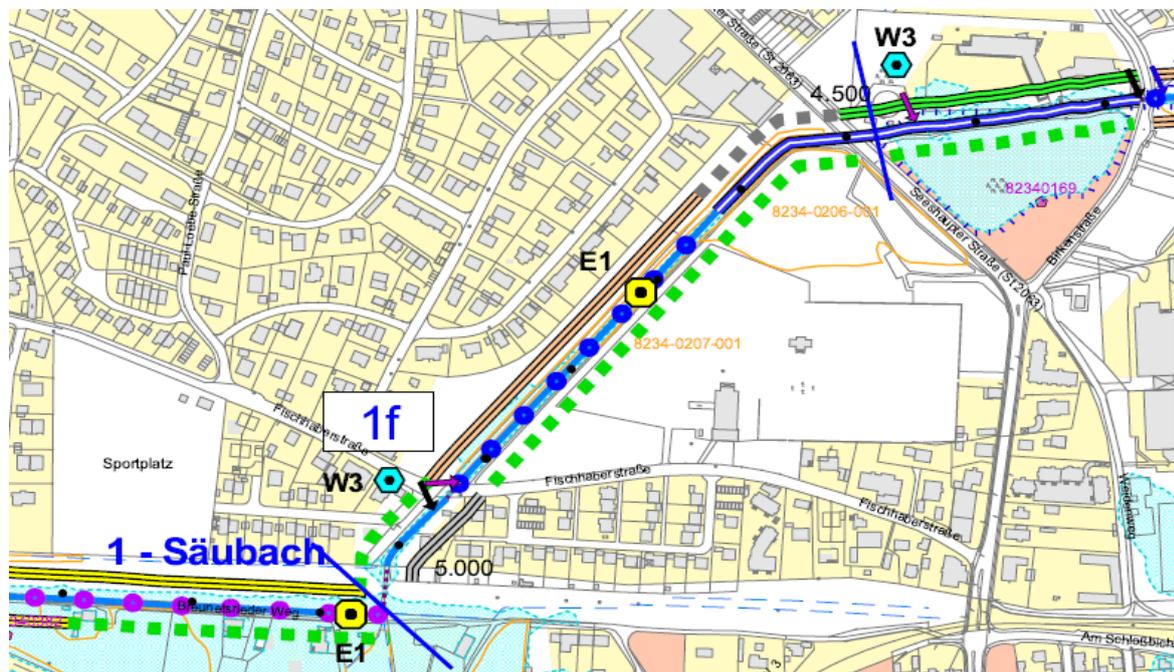
### Defizite

- Lauf vollständig begradigt und stark eingetieft
- Ufersicherung abschnittsweise durch Wasserbausteine
- Entwicklungsfähigkeit des Baches durch Straße und Weg rechtsufrig stark eingeschränkt
- Stellenweise standortfremde Fichtenhecken auf der Uferböschung
- Landwirtschaftliche Nutzung reicht bis an Böschungsoberkante linksufrig

### Positive Aspekte

- + Bachlauf als wichtiges Gestaltungselement entlang des Geh- und Radwegs
- + Oberhalb der alten Bahntrasse gute Wasserqualität und Eignung als Wasserspielplatz für Kinder.

## b) Entwicklungsziele und Maßnahmenhinweise:



 M2 - Uferstreifen für die Bachentwicklung bereitstellen, Gehölzsaum entwickeln

 E1 - Verbesserung der Erlebbarkeit des Baches, Erlebnispunkt anlegen, Zugänglichkeit erhöhen

## **1f Säubach an Friedhof und altem Bahndamm**

- 10 m breiten Uferstreifen linksufrig auf der Böschungsoberkante erwerben und als Gehölzsaum entwickeln
- Uferanbrüche an der steilen Böschung zulassen und zusätzlich durch Störobjekte (Wurzelstock, großer Stein) verursachen, um Strukturvielfalt von Bach und Ufer sowie Eigenentwicklung zu verbessern
- Uferbefestigung bei Bedarf naturbetont aus Wasserbausteinen mit Lückensystem errichten (keine senkrechten Mauern oder Wände aus Beton, Holz oder Stahl – langfristig auf Umgestaltung bestehender Mauern hinwirken); vorrangig nur den Böschungsfuß mit Steinen sichern
- Verbesserung der Bachstruktur durch Einbau größerer Steine sowie durch Förderung kleinräumiger Eigenentwicklungen im Bachbett
- Wasserspielbereich südlich des alten Bahndamms erhalten und entwickeln sowie begehbare Erlebnispunkte am Bach anlegen

### **Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung vom 05.04.2017:**

Am 28.03.2017 hat der Stadtrat die Anwendung der Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung bei laufenden sowie neu beantragten Bebauungsplanverfahren beschlossen. Die SoBoN-Richtlinie sieht vor, dass ab einer Gesamtentwicklungsfläche von 3.000 m<sup>2</sup> zusammen mit dem Antrag auf Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes für Wohnbauland oder gemischtes Bauland mindestens 1/3 der Grundstücksfläche der Stadt Penzberg zum derzeitigen Grünbaulandpreis angeboten wird und eine entsprechende Grundzustimmung zur SoBoN als Verpflichtungserklärung vom Antragsteller abgegeben wird. Diese Verpflichtungserklärung beinhaltet auch die Herstellung oder Ablösung von Infrastrukturkosten für Kindereinrichtungen.

Die Entwicklungsfläche beträgt 2.027 m<sup>2</sup> und ist somit deutlich unterhalb der in der SoBoN-Richtlinie enthaltenen Bagatellgrenze von 3.000 m<sup>2</sup>. Die SoBoN-Richtlinie ist somit gemäß Ziffer 6 (Bagatellgrenze) nicht anwendbar.

### **2. Beschlussantrag der Verwaltung:**

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung der 19. Änderung des Bebauungsplans „Froschholz“ der Stadt Penzberg für eine Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 1000/78 der Gemarkung Penzberg, an der Fischhaberstraße.

Da die Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung dient, kann diese im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

### **3. Beschluss:**

**a)**

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung der 19. Änderung des Bebauungsplans „Froschholz“ der Stadt Penzberg für eine Teilfläche des Grundstücks

Flurnummer 1000/78 der Gemarkung Penzberg, an der Fischhaberstraße.

Da die Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung dient, kann diese im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

**Abstimmungsergebnis a): Ja 3 Nein 5**

Gegenstimmen: StRe Fügener, Janner, Lenk, Probst, Schmuck

**b)**

Der Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Froschholz“ wird zunächst zurückgestellt und soll bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vorgezogen behandelt werden.

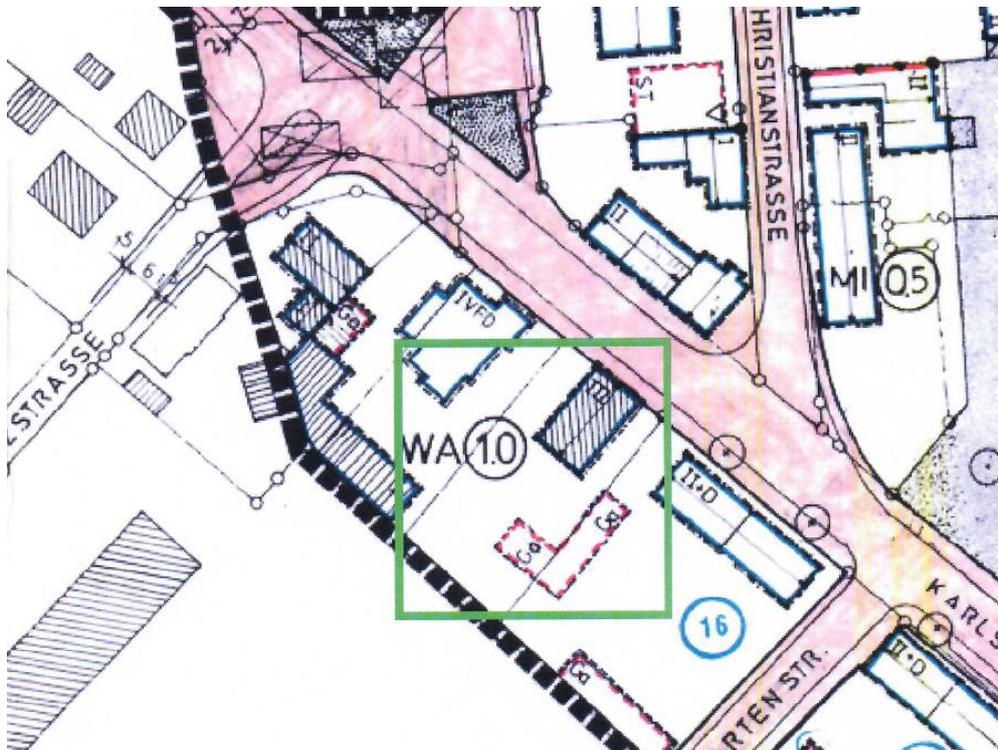
**Abstimmungsergebnis b): Ja 8 Nein 0**

**9 79. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Fl. Nr. 875 der Gemarkung Penzberg, Karlstraße 55: Aufstellungsbeschluss**

**1. Vortrag:**

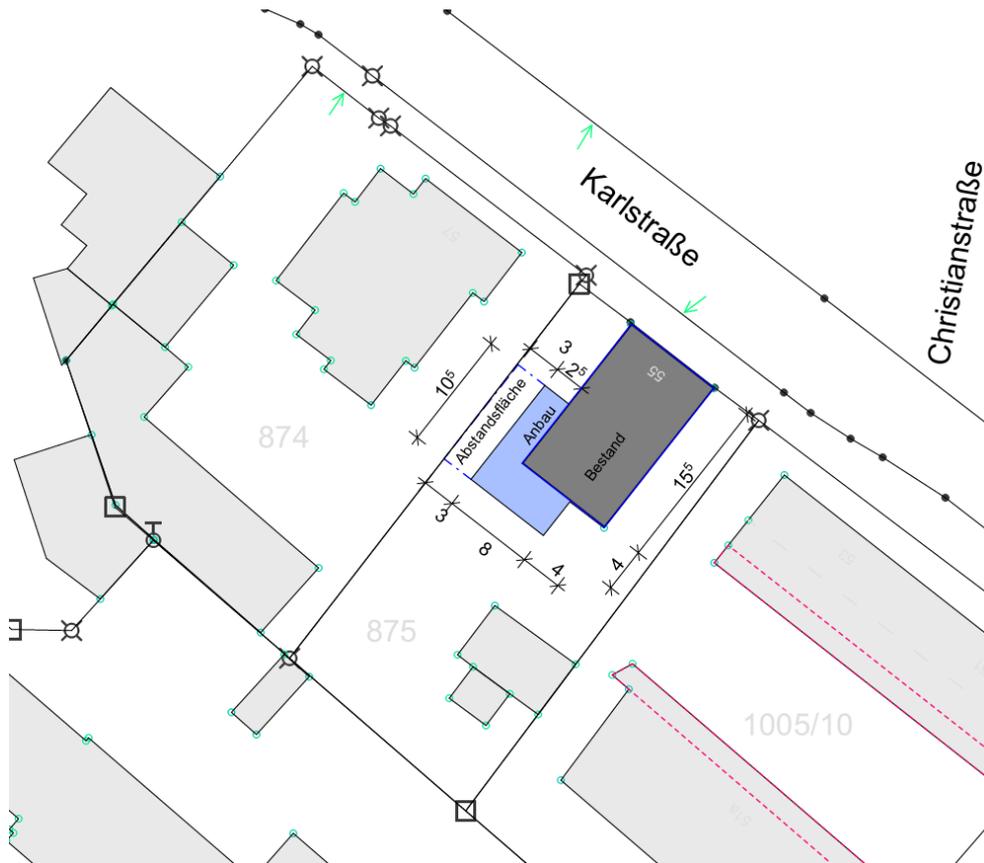
Das Grundstück Fl. Nr. 875 der Gemarkung Penzberg, Karlstraße 55, befindet sich innerhalb des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“.

Der nachfolgende Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg beinhaltet die Darstellung des Grundstücks Karlstraße 55:



Der Grundstückseigentümer beantragt die Erweiterung der Baugrenzen nach Südwesten zur Erweiterung des Wohnhauses.

Der Bebauungsplanentwurf für die Fl. Nr. 875 ist nachfolgend dargestellt:



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

Das Grundstück ist nur über die öffentliche Trinkwasserversorgung und Niederschlagswasserkanalisation in der Karlstraße erschlossen. Schmutzwassertechnisch ist das Grundstück nicht erschlossen. Aktuell wird eine Kleinkläranlage betrieben. Wie bekannt ist, wird der Bereich durch die GEP-Maßnahme 51 tangiert, was Auswirkungen haben kann. Es wurden bereits Optionen zur Ableitung des anfallenden Schmutzwasser mit den Eigentümern diskutiert (siehe Anhang). Eine Entscheidung liegt noch nicht vor.

### **2. Beschlussantrag der Verwaltung:**

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung der 79. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 875 der Gemarkung Penzberg, Karlstraße 55.

### **3. Beschluss:**

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

**10 1. Änderung des Bebauungsplans „Schulgelände Seeshaupter Straße / Birkenstraße“ der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB: Beratung über die Grundzüge der Planung und Auslegungsbeschluss**

### **1. Vortrag:**

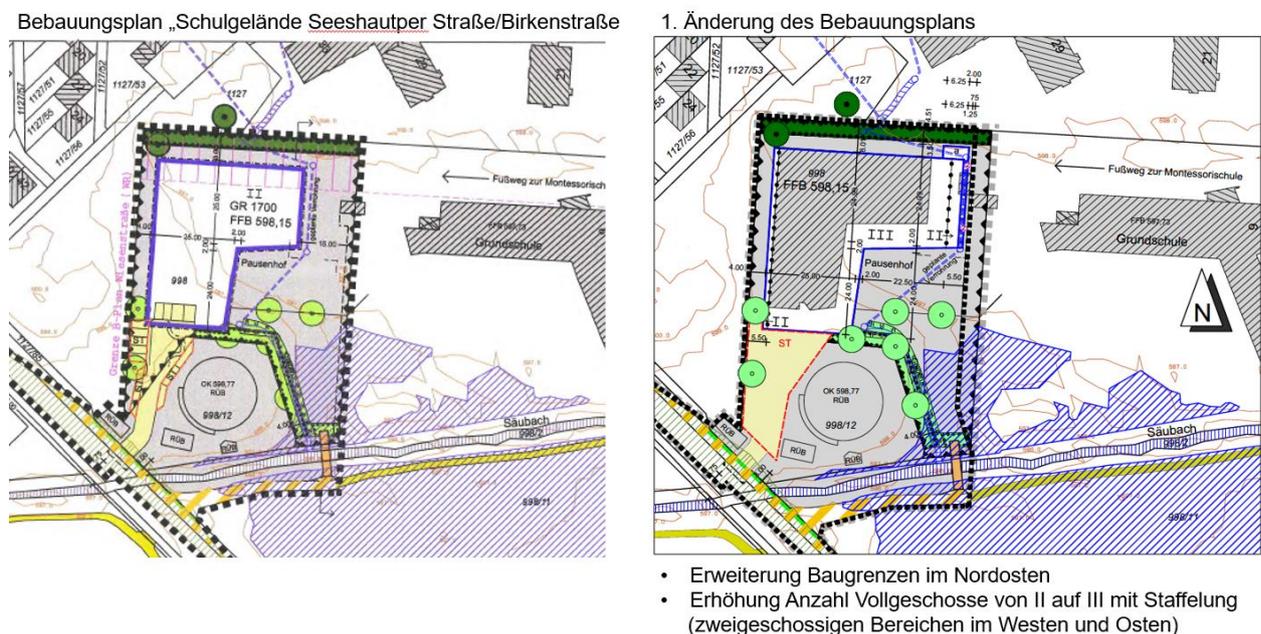
Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat am 09.03.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Schulgelände Seeshaupter Straße / Birkenstraße“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Flurnummer 998/13 der Gemarkung Penzberg, Seeshaupter Straße 32, zur Erweiterung der Montessori-Schule Penzberg beschlossen.

Da die Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung dient, kann die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Penzberg am 12.04.2021 bekanntgemacht.

Das mit der Planung beauftragte Architekturbüro Wolfgang Zach hat am 21.11.2021 den Planentwurf mit städtebaulicher Begründung eingereicht.

Die Plangrundlage der Änderung sowie die Plangrundlage des bestehenden Bebauungsplans sind in nachfolgender Gegenüberstellung dargestellt:



Die wesentlichen Änderungen beziehen sich auf die Erweiterung der Baugrenzen im Nordosten (in Richtung Grundschule Birkenstraße) sowie auf die Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse von zwei auf drei mit einer Staffelung (Festsetzung von zweigeschossigen Bereichen im westlichen und östlichen Gebäudeabschluss).

Die Auswirkungen auf den möglichen Planungsbereich des Schulstandortes Birkenstraße auf dem östlich angrenzenden städtischen Grundstück wurden durch das Architekturbüro Holzer, das zuletzt mit der Planung von Schul-Erweiterungsplanungen beauftragt war, untersucht.

Der Ausweisung von weiteren Baurecht kann zugestimmt werden. Folgende Empfehlung wurde erarbeitet:

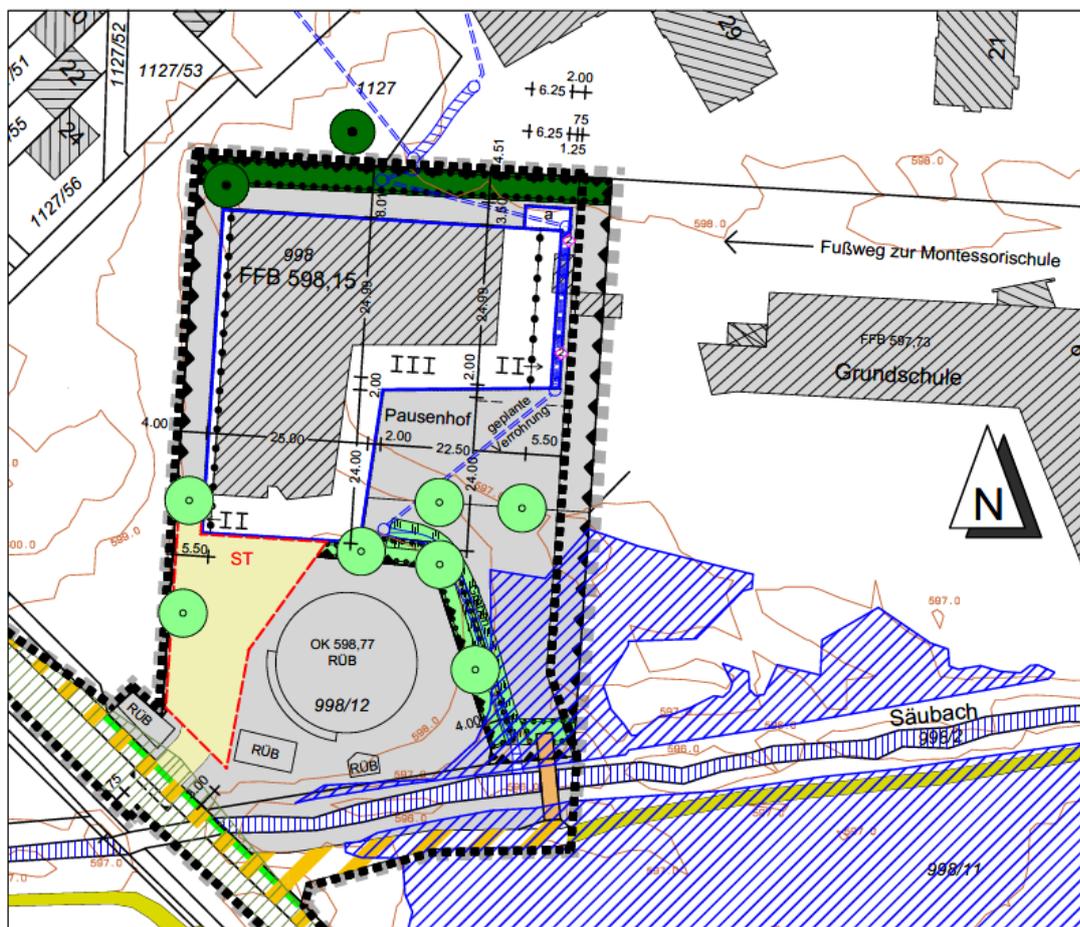
*Trotzdem wird die Abweichung von den Abstandsflächen als möglich erachtet, da die profilgleiche Verlängerung der städtischen Grundschule in Richtung Westen, wie auch eine Aufstockung aus konstruktiven Gründen nicht sinnvoll ist.*

*Unabhängig davon wird empfohlen, das 3. Geschoss nur mit auf eigenem Grundstück nachgewiesenen Abstandsflächen zuzulassen.*

Diese Untersuchungs-Ergebnisse sind in den Bebauungsplan Entwurf übernommen worden. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches wird aus Gründen der daraus resultierenden längeren Verfahrensdauer nicht vorgenommen.

## 2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt die Zustimmung zu den Grundzügen der Planung für den Planentwurf vom 21.11.2021 und fasst den Beschluss, dass der Planentwurf sowie die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Schulgelände Seeshaupter Straße / Birkenstraße“ der Stadt Penzberg öffentlich auszulegen ist sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen sind.



## 3. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

**11 Gemeinde Habach, Aufstellung der Außenbereichssatzung „Jaudenmühle“:  
Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange vom 08.11.2021 bis 10.12.2021**

## 1. Vortrag:

Der Gemeinderat Habach hat in der Sitzung am 17.12.2020 den Aufstellungsbeschluss für die Außenbereichssatzung „Jaudenmühle“ gefasst. Die erste Auslegung erfolgte in der Zeit vom 19.05.2021 bis 22.06.2021. Daraufhin wurden die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und in der Außenbereichssatzung eingearbeitet. In der Sitzung am 28.10.2021 hat der Gemeinderat den überarbeiteten Entwurf der Außenbereichssatzung „Jaudenmühle“ mit Begründung in der Fassung vom 28.10.2021 gebilligt.

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung findet in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 08.11.2021 bis 10.12.2021 statt. Die erneute Beteiligung der betroffenen Behörden erfolgt zeitgleich gem. § 4 a Abs. 2 BauGB.

Übersichtsplan:



Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Jaudenmühle“ ist in nachfolgendem Plan dargestellt:



Während der erneuten Auslegung können der Gemeinde Habach Anregungen oder Bedenken mitgeteilt werden.

## **2. Beschlussantrag der Verwaltung:**

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Jaudenmühle“ der Gemeinde Habach werden Belange der Stadt Penzberg nicht berührt.

Die Stadt Penzberg hat zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „Jaudenmühle“ der Gemeinde Habach weder Anregungen, noch Bedenken.

## **3. Beschluss:**

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

**12 Gemeinde Sindelsdorf, Aufstellung der 13. Änderung FNP und Bebauungsplans „Hochleiten I“ zur Errichtung Tankstelle, Lebensmittel-Vollsortimentmarkt, Lebensmittelsupermarkt und Drogeriemarkt: Frühzeitige Beteiligung vom 15.11.2021 bis 20.12.2021**

## **1. Vortrag:**

Der Gemeinderat Sindelsdorf hat am 15.10.2019 die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hochleiten I“, im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB), beschlossen. In der Sitzung am 07.09.2021 hat der Gemeinderat die Entwürfe der Bauleitpläne gebilligt und beschlossen, den Verfahrensschritt gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 15.11.2021 bis 20.12.2021. Die Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen. Wir bitten Sie um Ihre Stellungnahme zur Planung bis zum 20. Dezember 2021, sofern Ihre Aufgaben durch die Bauleitplanung berührt werden.

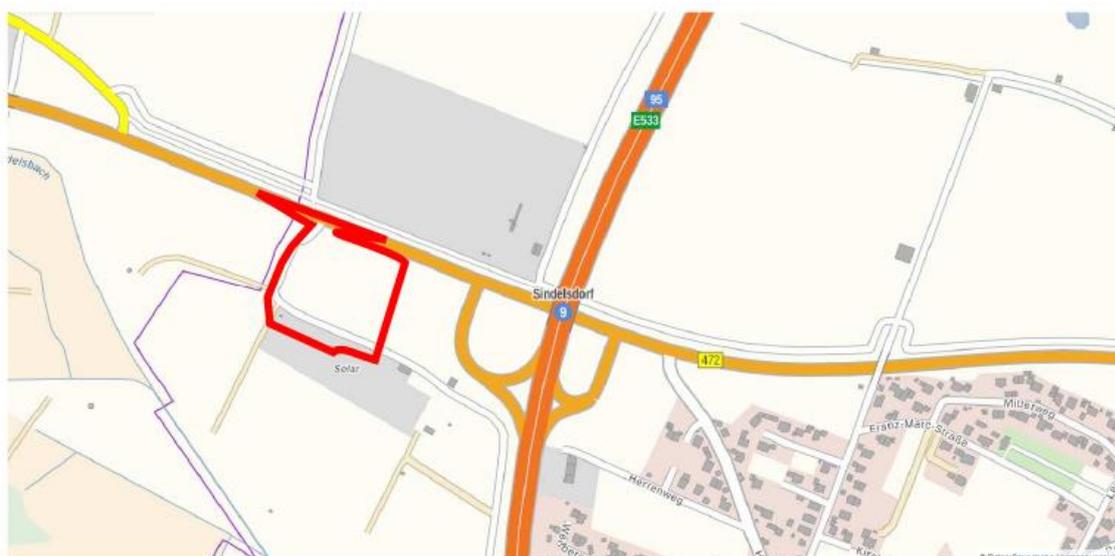
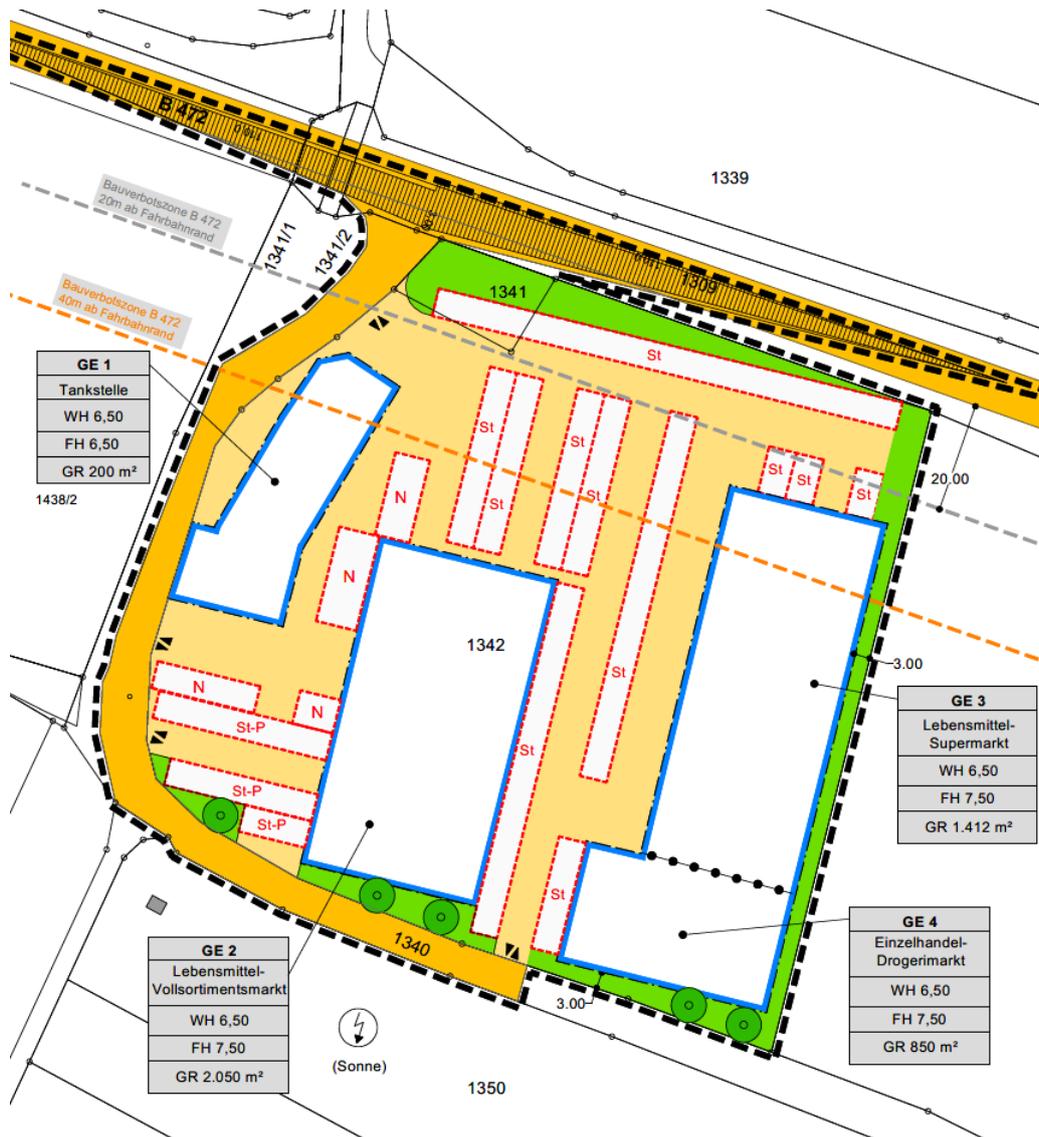


Abb. 1 Lage des Planungsgebietes (Quelle: Bayernatlas, Webkarte, 2019)



*Abb. 2 Lage des Planungsgebietes (Quelle: Bayernatlas, Luftbild mit Parzellierung, 2019)*

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hochleiten I“ ist in nachfolgendem Plan dargestellt:



Der Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Hochleiten I“ ist in nachfolgendem Plan dargestellt:

**Bestand**

**Planung**



aktuell rechtswirksamer FNP der Gemeinde Sindelsdorf  
in der Fassung von Mai 2007, geändert am 01.03.2016  
(11. Änderung Flächennutzungsplan)

Ziel ist es, ein Gewerbegebiet auszuweisen, welches die Ansiedlung einer Tankstelle, eines Lebensmittel-Vollsortimentsmarktes, eines Lebensmittelsupermarktes sowie eines Einzelhandel-Drogeriemarktes ermöglicht.

## 2. beispielhafte Darstellung eines LEBENSMITTEL- VOLLSORTIMENTMARKTES



## 3. beispielhafte Darstellung eines LEBENSMITTEL- SUPERMARKTES



#### 4. beispielhafte Darstellung eines DROGERIEMARKTES



#### Stellungnahme der Verwaltung:

#### Beschreibung der Planung:

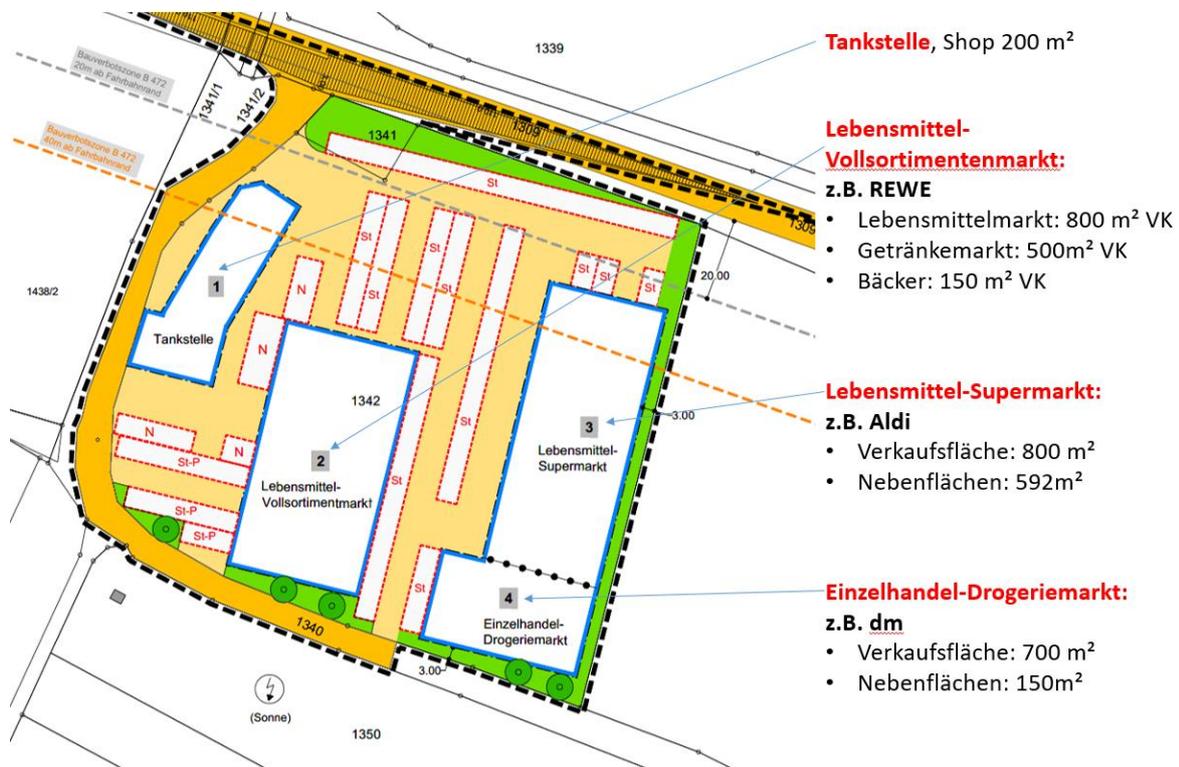
Das Plangebiet zur Errichtung einer Tankstelle sowie einer Ansiedlung von mehreren Einzelhandelsbetrieben befindet sich zwischen den Gemeinden Sindelsdorf und Habach, westlich der Gemeinde Sindelsdorf (von der Gemeinde Sindelsdorf durch die Autobahn A95 getrennt) und ist über die Bundesstraße B 472 erschlossen.



Im Plangebiet soll

- ein Lebensmittel-Vollsortimentenmarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>
  - mit Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup>
  - und Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup>
- ein Lebensmittel-Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>
  - und Nebenflächen von 592 m<sup>2</sup>

- ein Einzelhandel-Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup>
  - und Nebenflächen von 150 m<sup>2</sup>
- eine Tankstelle mit Shopgebäude mit einer Fläche von 200 m<sup>2</sup> entstehen.



## Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

### Zentrale Orte:

Die Stadt Penzberg ist landesplanerisch als Mittelzentrum eingestuft und ist als zentraler Ort festgelegt.

#### 2.1.1 Funktion der Zentralen Orte

Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.

#### 2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.

Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.

#### 2.1.4 Vorzug der Zentralen Orte

Bei der Sicherung, der Bereitstellung und dem Ausbau zentralörtlicher Einrichtungen ist Zentralen Orten der jeweiligen Stufe in der Regel der Vorzug einzuräumen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn es andernfalls zu nicht hinnehmbaren Einschränkungen der Versorgungsqualität oder zu unverhältnismäßigen finanziellen Mehrbelastungen kommen würde.

#### 2.1.7 Mittelzentren

Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

## Ländlicher Raum:

Gemäß der Strukturkarte zählt die Gemeinde Sindelsdorf zum „allgemeinen ländlichen Raum“

### 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

### Berührte Belange:

Aufgrund der Agglomeration der Einzelhandelsflächen im Plangebiet könnten negative Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsbetriebe der Stadt Penzberg entstehen. Da insbesondere die Drogeriemärkte der Stadt Penzberg ausschließlich in der Innenstadt angesiedelt sind und zur Belebung der Penzberger Innenstadt einen wertvollen Beitrag leisten, könnte sich der geplante Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 700 m<sup>2</sup> negativ auf die Penzberger Innenstadt auswirken.

Aufgrund des benötigten Einzugsgebiets des Aldi-Marktes können zudem negative Auswirkungen auf die bestehende Aldi-Filiale der Stadt Penzberg nicht ausgeschlossen werden.

Nachfolgend ist eine Tabelle über die Lebensmittel-Betriebsgruppen und den erforderlichen Einzugsbereich dargestellt (Quelle: Cima-Gutachten zur Einzelhandelsentwicklung der Stadt Penzberg – Fortschreibung 2015)

Tab. 1 Profile der standardisierten Lebensmittel-Betriebstypen

Merkmale	Betriebstypen				
	Betriebstyp	Supermarkt (Vollsortiment)	Soft-Discounter	Hard-Discounter	Verbrauchermarkt
Beispiele	Edeka, Rewe, (Tengelmann: Status 10/2015 noch ungewiss)	Netto, Penny	Aldi, Lidl, Norma	E-Center, HIT, Kaufland, Rewe	Globus, Kaufland, Real, Marktkauf
Verkaufsfläche bei Neugründung ca.	1.200 - 2.500 m <sup>2</sup>	700 - 1.000 m <sup>2</sup>	900 - 1.200 m <sup>2</sup>	ab 1.500 m <sup>2</sup>	ab 5.000 m <sup>2</sup>
Nebenflächen zusätzlich ca.	20 - 30 %	20 - 30 %	30 %	30 %	30 %
Einzugsgebiet	ab 5.000 Ew.	ab 5.000 Ew.	ca. 20.000 Ew.	ab 20.000 Ew.	ab 50.000 Ew.
Sortimentstiefe Food	8.000 - 12.000	1.200 - 3.500	700 - 1.500	8.000 - 15.000	8.000 - 20.000
Kompetenz	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Typischer Nahversorger mit Vollsortiment</li><li>▪ aktuell in Frische und Qualität</li><li>▪ Markenartikel mit steigendem Anteil an Handelsmarken</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ preisaggressiv</li><li>▪ Eigenmarken mit ausgewählten Markenartikeln, tlw. Frische-Angebote</li><li>▪ positioniert sich verstärkt als Nahversorger</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Autokundenorientiert</li><li>▪ Preisführer</li><li>▪ nur Handelsmarken (Aldi), zusätzlich bis zu 150 Markenartikel (Lidl, Norma)</li><li>▪ bis zu 20 % Aktionsfläche für Non-Food</li><li>▪ Tendenz bei Lidl zeigt in Richtung Marken-Discounter (Soft-Discounter)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Vollsortiment</li><li>▪ ähnliche Konzepte wie große Supermärkte</li><li>▪ großzügige Warenpräsentation</li><li>▪ Non-Food-Flächenanteil 30 - 60 %</li><li>▪ je nach Standort mit noch hohem Nahversorgungsanspruch</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Vollsortiment</li><li>▪ Autokundenorientiert</li><li>▪ Großzügige Warenpräsentation</li><li>▪ Non-Food-Flächenanteil 60 - 75 %</li></ul>
m <sup>2</sup> Vk.-Fläche je Stellplatz	14 - 15	8 - 12	8 - 12	12 - 14	13 - 15

Quelle: fortlaufende eigene Erhebung  
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2015

Zur Grundversorgung der Einwohner der Gemeinde Sindelsdorf wäre die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> mit Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup> und Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup> ausreichend.

### Bewertung:

Damit durch die Agglomeration der Einzelhandelsflächen im Plangebiet mögliche Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsbetriebe der Stadt Penzberg und insbesondere auf die in der Penzberger Innenstadt ansässigen Drogeriemärkte untersucht werden können, ist die

landesplanerische Verträglichkeit des Vorhabens am Planungsstandort mittels einer Verträglichkeitsuntersuchung nachzuweisen.

## **2. Beschlussantrag der Verwaltung:**

Durch die Planung mit

- einem Lebensmittel-Vollsortimentenmarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>
  - mit Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup>
  - und Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup>
- einem Lebensmittel-Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>
  - und Nebenflächen von 592 m<sup>2</sup>
- einem Einzelhandel-Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup>
  - und Nebenflächen von 150 m<sup>2</sup>
- einer Tankstelle mit Shopgebäude mit einer Fläche von 200 m<sup>2</sup>

können negative Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsbetriebe und insbesondere auf die in der Penzberger Innenstadt ansässigen Drogeriemärkte der Stadt Penzberg entstehen.

Damit durch die Agglomeration der Einzelhandelsflächen im Plangebiet mögliche Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsbetriebe der Stadt Penzberg und insbesondere auf die in der Penzberger Innenstadt ansässigen Drogeriemärkte untersucht werden können, ist die landesplanerische Verträglichkeit des Vorhabens am Planungsstandort mittels einer Verträglichkeitsuntersuchung nachzuweisen.

Weitere Anregungen und Bedenken zur Aufstellung der 13. Änderung FNP und des Bebauungsplans „Hochleiten I“ zur Errichtung einer Tankstelle, eines Lebensmittel-Vollsortimentmarktes, eines Lebensmittelsupermarktes und eines Drogeriemarktes ergeben sich durch die Diskussion mit dem Gremium.

## **3. Beschluss:**

Durch die Planung mit

- einem Lebensmittel-Vollsortimentenmarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>
  - mit Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup>
  - und Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup>
- einem Lebensmittel-Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>
  - und Nebenflächen von 592 m<sup>2</sup>
- einem Einzelhandel-Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup>
  - und Nebenflächen von 150 m<sup>2</sup>
- einer Tankstelle mit Shopgebäude mit einer Fläche von 200 m<sup>2</sup>

können negative Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsbetriebe und insbesondere auf die in der Penzberger Innenstadt ansässigen Drogeriemärkte der Stadt Penzberg entstehen.

Damit durch die Agglomeration der Einzelhandelsflächen im Plangebiet mögliche Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsbetriebe der Stadt Penzberg und insbesondere auf die in der Penzberger Innenstadt ansässigen Drogeriemärkte untersucht werden können, ist die landesplanerische Verträglichkeit des Vorhabens am Planungsstandort mittels einer Verträglichkeitsuntersuchung nachzuweisen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

**1. Vortrag:**

Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 1161/3 der Gemarkung Penzberg, Wöfl 9 und 9 a. Das Grundstück Fl. Nr. 1161/3 befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Für das Grundstück Wöfl 9 und 9 a liegt ein genehmigter Vorbescheid vom 19.01.2021 zur Errichtung eines Doppelhauses mit Carports mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach §§ 29 bis 38 BauGB (Baugesetzbau) vor. Das nun eingereichte Wohnhaus entspricht im Wesentlichen den Vorgaben des Vorbescheidsantrages.

Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung eines Doppelhauses mit den Ausmaßen von 9,99 m x 11,99 m und einer Traufhöhe von 5,86 m. Als Dachform wird ein Satteldach mit 35° Dachneigung gewählt. Die Stellplätze werden in Form von 2 Carports und 2 Stellplätzen nachgewiesen. Die nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erforderlichen Abstandsflächen sind eingehalten. Alle zu beteiligenden Nachbarn haben ihr Einverständnis mit der Planung erklärt und diese durch Unterschrift bekundet. Das Baugrundstück liegt im großflächig dargestellten Abbaugelände der Grube Penzberg.

**Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg:**

Das Grundstück ist über die öffentliche Trinkwasserversorgung und die Trennkanalisation in der Straße Wöfl erschlossen. Allerdings ist das aktuelle Bestandsgebäude über Leitungen auf den Privatgrundstücken der Nachbarn am südlich gelegenen MW-Kanal auf Privatgrund angeschlossen. Die Gebäude 9 b / 9 c fördern ihr Schmutz- und Regenwasser nach Norden in Richtung Wöfl in einen Schacht an der Grundstücksgrenze. Von dort fließt es im Freispiegel in den Hauptkanal. Im Bereich Wöfl / Kastnerhofstraße stehen in den nächsten Jahren diverse Kanalbaumaßnahmen an, im Zuge derer auch die Situation hinsichtlich der öffentlichen Kanäle auf Privatgrund bereinigt werden soll. Die Entwässerung hat zukünftig im Trennsystem zu erfolgen.

**2. Beschlussantrag der Verwaltung:**

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 1161/3 der Gemarkung Penzberg, Wöfl 9 und 9 a, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB.

Die Ziffern 1 – 15 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

**3. Beschluss:**

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

**14 Kirnberger Straße 6, Fl. Nr. 1078/16: Bauantrag zum Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Carport**

**1. Vortrag:**

Bauantrag zum Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 1078/16 der Gemarkung Penzberg, Kirnberger Straße 6. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung mit den Ausmaßen von 9,40 m x 11,90 m, die mittlere Wandhöhe wird mit 6,20 m dargestellt, die Dachneigung des Satteldaches wird mit 30° angegeben. Die Firsthöhe des Gebäudes beträgt 8,765 m. Die benötigten Stellplätze werden auf dem Baugrundstück in Form eines Carports und zwei offenen Stellplätzen nachgewiesen. Die Nachbarunterschriften werden derzeit vom Antragsteller eingeholt.

Das Baugrundstück liegt im großflächig dargestellten Abbaugelände der Grube Penzberg.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück Fl. Nr. 1078/16, Kirnberger Straße 6, befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Kirnberg“ der Stadt Penzberg. Dieser Bebauungsplan ist nachfolgend auszugsweise für das Grundstück dargestellt:



Dieser Bebauungsplan ist jedoch bislang nicht in Kraft getreten.

Eine Satzung über eine Veränderungssperre liegt nicht vor.

Das Bauvorhaben beurteilt sich somit gemäß § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch. Dies bedeutet, dass ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben.

Die übergeordneten Räumlichkeiten (Wohn-, Kinder-, Schlafzimmer) sollten ein zum Lüften geeignetes Fenster auf der Südwestseite verfügen. Es ist von Landratsamt Weilheim-Schongau zu prüfen, ob die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden.

#### Erschließungs- und Grundstückssituation:

Die vorhandene Straßenfläche der Kirnberger Straße befindet sich teilweise auf der privaten Grundstücksfläche des Grundstück Fl. Nr. 1078/16, Kirnberger Straße 6. Zur Sicherung der Beibehaltung der bestehenden Straßenfläche ist eine Grundstücksabtretung erforderlich. Die abzutretenden Grundstücksflächen aus der Fl. Nr. 1078/16 sollten von der Stadt Penzberg erworben werden. Die benötigten Grundstücksflächen betragen 26,50 m<sup>2</sup>.



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

Das Grundstück ist aktuell lediglich über die öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen. Die Erschließung durch eine Schmutzwasserdruckentwässerung wird aktuell errichtet und voraussichtlich spätestens in der ersten Jahreshälfte 2022 fertig gestellt, so dass das Grundstück erst dann hinsichtlich der Schmutzwasserkanalisation erschlossen ist. Ein Niederschlagswasserkanal besteht nicht. Im Zuge des Vorhabens sollte unbedingt der von der Stadt seit langem im Bereich Kirnberger Straße vorgesehene Grunderwerb im Straßenbereich gemäß des bestehenden Grunderwerbsplanes durchgeführt werden.

#### **2. Beschlussantrag der Verwaltung:**

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zum Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 1078/16 der Gemarkung Penzberg, Kirnberger Straße 6, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beauftragt die Liegenschaftsverwaltung, die erforderlichen Grundstücksverhandlungen zur Beibehaltung der bestehenden Straßenfläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 1078/16 der Gemarkung Penzberg, Kirnberger Straße 6, zu führen.

Die Ziffern 1 – 15 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

### **3. Beschluss:**

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0**

<b>15</b>	<b>Maistraße 18 und 18 a, Fl. Nr. 865/19: Bauantrag zum Abriss des Bestandsgebäudes und Neubau eines Doppelhauses mit Garagen</b>
-----------	---

#### **1. Vortrag:**

Bauantrag zum Abriss des Bestandsgebäudes und Neubau eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 865/19 der Gemarkung Penzberg, Maistraße 18 und 18 a. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung eines Doppelhauses mit den Ausmaßen von 9,40 m x 11,90 m, die mittlere Wandhöhe wird mit 6,20 m dargestellt, die Dachneigung des Satteldaches wird mit 30° angegeben. Die Firsthöhe des Gebäudes beträgt 8,765 m. Die benötigten Stellplätze werden auf dem Baugrundstück in Form von zwei Garagen und zwei offenen Stellplätzen nachgewiesen. Die Nachbarunterschriften werden derzeit vom Antragsteller eingeholt.

#### **Erschließungs- und Grundstückssituation:**

Die vorhandene Straßenfläche der Maistraße befindet sich teilweise auf der privaten Grundstücksfläche des Grundstücks Fl. Nr. 865/19, Maistraße 18 und 18 a. Zur Sicherung der Beibehaltung der bestehenden Straßenfläche ist eine Grundstücksabtretung erforderlich. Die abzutretenden Grundstücksflächen aus der Fl. Nr. 865/19 sollte von der Stadt Penzberg erworben werden. Die benötigten Grundstücksflächen betragen 3,90 m<sup>2</sup>.



Die Liegenschaftsverwaltung führt bereits die erforderlichen Grundstücksverhandlungen zur Beibehaltung der bestehenden Straßenfläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 865/19 der Gemarkung Penzberg, Maistraße 18 und 18 a.

## **2. Beschlussantrag der Verwaltung:**

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zum Abriss des Bestandsgebäudes und zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 865/19 der Gemarkung Penzberg, Maistraße 18 und 18 a, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB.

Die Ziffern 1 – 15 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

## **3. Beschluss:**

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

<b>16</b>	<b>An der Freiheit 12, Fl. Nr. 828/18: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung im Keller</b>
-----------	---

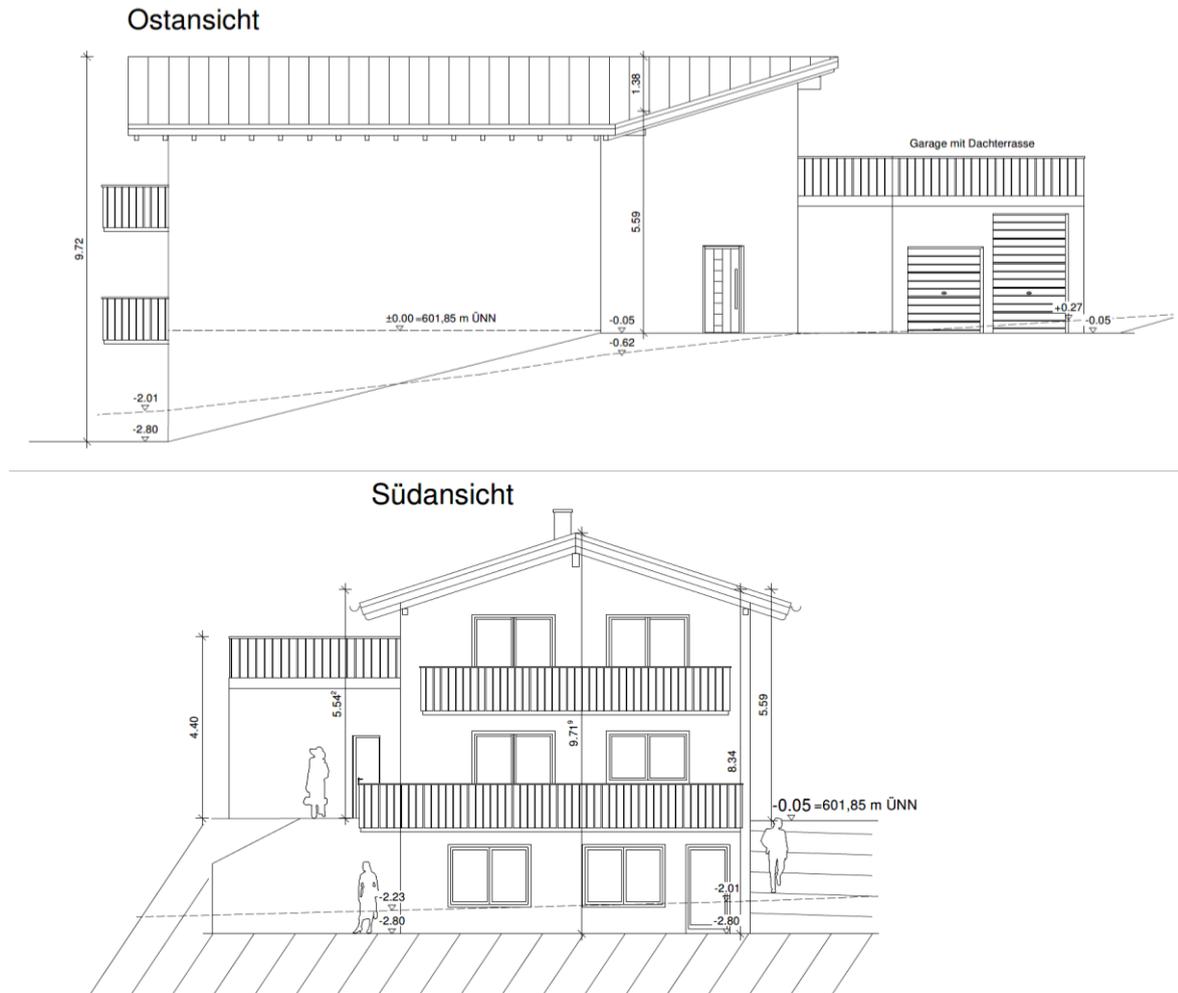
## **1. Vortrag:**

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung im Keller

auf dem Grundstück Fl. Nr. 828/18 der Gemarkung Penzberg, An der Freiheit 12. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Beantragt wird die Errichtung eines Einfamilienhauses mit den Gebäudemaßen von 8,00 m x 10,78 m, einer Wandhöhe von ca. 5,54 m sowie einer Firsthöhe von ca. 8,70 m. Die Dachneigung des Satteldaches wird mit 18° angegeben.

Darstellung des Geländeverlaufs:



Dem Vorbescheidsantrag liegen folgende Fragen zu Grunde, über die zu entscheiden ist:

- Fügt sich das Gebäude mit seiner Form in die Umgebung ein?
- Ist die Höhenentwicklung der Südseite so zulässig, welche sich durch den Geländeverlauf so ergibt?

Im südlichen Bereich des Grundstücksbereiches stellt sich eine Dreigeschossigkeit darstellt. Die Verwaltung empfiehlt daraufhin eine Ortsbesichtigung am Grundstück des beantragten Bauvorhabens.

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

Die Erschließung ist gesichert. Aufgrund der Hanglage und der im Keller geplanten Einliegerwohnung, sei bereits an dieser Stelle und im Interesse des Eigentümers auf die Notwendigkeit der Beachtung der korrekten Rückstauenebene hingewiesen.

## **2. Beschlussantrag der Verwaltung:**

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, diesen Tagesordnungspunkt nach einer Ortsbesichtigung in der Januar-Sitzung am 18.01.2022 des Gremiums zu beraten. Der Antragsteller wird gebeten, die wesentlichen Gebäudeecken des beantragten Vorhabens abzustecken.

## **3. Beschluss:**

Dem Vorbescheidsantrag liegen folgende Fragen zu Grunde, über die zu entscheiden ist:

- a) Fügt sich das Gebäude mit seiner Form in die Umgebung ein?
- b) Ist die Höhenentwicklung der Südseite so zulässig, welche sich durch den Geländeverlauf so ergibt?

Die Fragen werden vom Gremium folgendermaßen beantwortet:

- a) Die baurechtliche Zustimmung der Gebäudeform kann in Aussicht gestellt werden.
- b) Die baurechtliche Zustimmung der Höhenentwicklung kann in Aussicht gestellt werden.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung im Keller auf den Grundstück Fl. Nr. 828/18 der Gemarkung Penzberg, An der Freiheit 12, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB.

Der Antrag auf Vorbescheid kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

## **17 Attraktivierung der Berghalde: Freigabe des Grundkonzeptes**

### **1. Vortrag:**

Die Attraktivierung der Berghalde als Freizeit- und Naherholungsgebiet wurde beschlossen. Bisher wurde eine Bestandserfassung und ein Sammel-Liste aller Anregungen für das Gelände durch das beauftragte Büro Probst Planen, Penzberg erstellt.

Diese Dokumente sind dieser Vorlage als Anhang beigefügt.

Auf Basis des Bestandsplanes, der Anregungen und einer Grundkonzeption des Planungsbüros wurden Vorabstimmungen mit dem Eigentümer-Vertreter, dem Bayerischen Staatsforst sowie der fachlich relevanten Unteren Naturschutzbehörde geführt.

Den Stand der Planung wird das Büro Probst in der Sitzung vorstellen.

Aus der ursprünglichen Beschlusslage ergibt sich die Frage des weiteren Vorgehens. Beschlossen wurde eine Beteiligung zu den Wünschen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger.

Hierzu empfiehlt die Abteilung 5 „Kommunikation . Kultur . Wirtschaft“ eine öffentliche Informationsveranstaltung in der Stadthalle in Präsenz. Der ursprünglichen Idee, die Beteiligung der Bürger zunächst über die Ortsvereine als „Sprachrohr der Gesellschaft“ durchzuführen,

erteilt die Verwaltung eine Absage. Denn die Berghalde spricht als Erholungsgelände der Penzberger grundsätzlich eher alle Bürger an, als dass sie explizit nur Vereinen vorbehalten wäre. Zudem inkludiert ja solch eine allgemeine Bürgerbefragung die Vereine.

Ergänzend zu dieser Informationsveranstaltung, in deren Rahmen die Planungen zum Erholungsgelände vorgestellt werden, könnte es noch ein erklärendes Portfolio geben, das online auf der Homepage der Stadt Penzberg eingestellt wird.

## **2. Beschlussantrag der Verwaltung:**

Der Bau-, Umwelt- und Mobilitätsausschuss nimmt das vom beauftragten Büro Probst Planen, Penzberg vorgelegte Grundkonzept zur Kenntnis.

Die wesentlichen Aspekte des Konzepts sind:

- Zurückhaltende Eingriffe in Natur und Landschaft
- Konzentration der Aktivitätsbereiche auf den nördlichen Teil
- Weitestgehende Entsiegelung von Asphaltflächen
- Funktionelle Gliederung gemäß hierunter abgebildetem Plan aus der Sitzungspräsentation

Ergänzend zur bisher vorliegenden Sammel-Liste aller Anregungen soll eine Bürgerbeteiligung weitere Wünsche und Anregungen ermitteln.

Verwaltung und Planungsbüro werden beauftragt eine Auswertung und Beurteilung über die Umsetzbarkeit im beschlossenen Grundkonzept zu erarbeiten. Die Ergebnisse sind dem Gremium zur Beschlussfassung vorzulegen.

## **3. Beschluss gem. Art. 49 GO:**

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

**Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0**

## **4. Sitzungsverlauf:**

Als Planerin erläutert Frau Probst das erarbeitete Konzept und stellt dies anhand einer umfangreichen PowerPoint Präsentation dem Gremium vor. Die wesentlichen Aspekte des Konzepts werden detailreich erläutert.

## **5. Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Mobilitätsausschuss nimmt das vom beauftragten Büro Probst Planen, Penzberg vorgelegte Grundkonzept zur Kenntnis.

Die wesentlichen Aspekte des Konzepts sind:

- Zurückhaltende Eingriffe in Natur und Landschaft
- Konzentration der Aktivitätsbereiche auf den nördlichen Teil
- Weitestgehende Entsiegelung von Asphaltflächen
- Funktionelle Gliederung gemäß hierunter abgebildetem Plan aus der Sitzungspräsentation

Ergänzend zur bisher vorliegenden Sammel-Liste aller Anregungen soll eine Bürgerbeteiligung weitere Wünsche und Anregungen ermitteln.

Hierzu empfiehlt die Abteilung 5 eine öffentliche Informationsveranstaltung in der Stadthalle. Ergänzend zu dieser Informationsveranstaltung soll ein kurzes Portfolio erstellt und online auf der Seite der Stadt Penzberg eingestellt werden.

Verwaltung und Planungsbüro werden beauftragt eine Auswertung und Beurteilung über die Umsetzbarkeit im beschlossenen Grundkonzept zu erarbeiten. Die Ergebnisse sind dem Gremium zur Beschlussfassung vorzulegen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0**  
Abstimmung ohne StR Probst gem. Art. 49 GO

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Stefan Korpan  
Erster Bürgermeister

Günter Fuchs  
Schriftführung