



## STADT PENZBERG

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES STADTRATES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 27.09.2022  
Beginn: 18:15 Uhr  
Ende: 19:15 Uhr  
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Erster Bürgermeister

Korpan, Stefan

### Stadtratsmitglieder

Abt, Christian  
Bartusch, Regina  
Disl, Ferdinand  
Eberl, Jack

Das Stadtratsmitglied Herr Eberl war bei den TOP Ö 4, Ö 5, Ö 6 und Ö 7 abwesend.

Eilert, John  
Engel, Kerstin, Dr.

Das Stadtratsmitglied Frau Dr. Engel war bei den TOP Ö 1 und Ö 2 abwesend.

Frohwein-Sendl, Ute  
Fügener, Sebastian  
Geiger, Christine  
Jabs, Armin  
Janner, Martin  
Kammel, Rüdiger  
Leinweber, Adrian  
Probst, Maria

Das Stadtratsmitglied Frau Probst war beim TOP Ö 5 gem. Art. 49 GO persönlich beteiligt.

Sacher, Wolfgang  
Schmid, Martin  
Schmuck, Ludwig  
Trifunovic, Aleksandar

Das Stadtratsmitglied Herr Trifunovic war beim TOP Ö 6 abwesend.

Völker-Rasor, Anette, Dr.  
von Platen, Katharina  
Yerli, Bayram

Das Stadtratsmitglied Herr Yerli war bei den TOP Ö 1, Ö 2, Ö 3.1 und Ö 3.2 abwesend.

Zehetner, Elke

**Schriftführerin**

Koller, Daniela

**Verwaltung**

Blank, Johann  
Bodendieck, Joachim  
Klement, Justus  
Reis, Roman  
Sendl, Thomas

**Abwesende und entschuldigte Personen:**

**Stadtratsmitglieder**

Bocksberger, Markus  
Lenk, Hardi

**Verwaltung**

Wippermann, Carl

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- |            |                                                                                                                                                                                                                   |            |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>1</b>   | Erster Bürgermeister Stefan Korpan: Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung                                                                                       | 1/142/2022 |
| <b>2</b>   | Genehmigung der Niederschrift vom 26.07.2022 und 28.07.2022                                                                                                                                                       | 1/143/2022 |
| <b>3</b>   | Mitteilungen                                                                                                                                                                                                      |            |
| <b>3.1</b> | Personalangelegenheiten: Personalvorstellung                                                                                                                                                                      | 1/154/2022 |
| <b>3.2</b> | Förderung: Raumlüftungsgeräte Schulen                                                                                                                                                                             | 2/082/2022 |
| <b>3.3</b> | Mitteilungen der Verwaltung                                                                                                                                                                                       | 1/144/2022 |
| <b>4</b>   | Seniorenbeirat: Bestätigung von Herr Dr. Horst Baumgarten als neues Mitglied im Seniorenbeirat                                                                                                                    | 1/150/2022 |
| <b>5</b>   | Bebauungsplan „Solarpark Sonnenwiese“ und 35. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg: Billigung des Entwurfs zur Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | 3/216/2022 |
| <b>6</b>   | Bebauungsplan „Innenstadt III B“ für das Quartier Bahnhof-/Karl-/Philipp-/Friedrich-Ebert-Straße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB: Aufstellungsbeschluss                                            | 3/217/2022 |
| <b>7</b>   | Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) für eine Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 1988/3, Im Dittenried: Aufstellungsbeschluss                                        | 3/218/2022 |



# ÖFFENTLICHE SITZUNG

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

### **Vortrag:**

Der Erste Bürgermeister Stefan Korpan begrüßt die Anwesenden. 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 26.07.2022 und 28.07.2022**

---

### **1. Vortrag:**

Der Erste Bürgermeister Stefan Korpan stellt an die Stadtratsmitglieder die Frage, welche Änderungswünsche, Ergänzungen oder Einwände es zu den Niederschriften über die öffentlichen Sitzungen vom 26.07. und 28.07.2022 gibt.

### **2. Sitzungsverlauf:**

Es erfolgen keine Einwände. Die Niederschriften gelten somit als angenommen.

**Zur Kenntnis genommen**



### **3 Mitteilungen**

---

#### **3.1 Personalangelegenheiten: Personalvorstellung**

---

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

Dem Stadtrat stellen sich in öffentlicher Sitzung die nachfolgend genannten, neu eingestellten Bediensteten vor:

Frau Friederike Starkloff, seit 01.09.2022 Auszubildende für den Beruf der Verwaltungsfachangestellten

Frau Tara Beyer, seit 01.09.2022 Auszubildende im Sozialpädagogischen Einführungsjahr mit anschließender praxisorientierter Ausbildung zur Erzieherin

Frau Isabella Sexl, seit 01.09.2022 Kinderpflegerin im städtischen Kindergarten

Frau Boglarka Herr, seit 01.09.2022 Erzieherin und Gruppenleitung im städtischen Kindergarten

Herr Nenad Uskokovic, seit 23.02.2022 Lehrkraft für Cello an der Musikschule

Herr Rainer Gruber, seit 01.09.2022 Lehrkraft für Akkordeon an der Musikschule

Frau Karin Rolles, seit 01.08.2022 Museumsaufsicht im Museum Penzberg – Sammlung Campendonk

Herr Thomas Schmitz, seit 01.09.2022 Bestatter des Betriebs gewerblicher Art „Bestattungen Penzberg“

Herr Tobias Steingruber, seit 15.09.2022 Schreiner im städtischen Bauhof

Frau Petra Rauscher, seit 01.07.2022 im Büro des städtischen Bauhofs

##### **2. Sitzungsverlauf:**

Frau Sexl ist leider krankheitsbedingt verhindert und wird sich in einer der nächsten Sitzungen des Stadtrates vorstellen.

**Zur Kenntnis genommen**



## **3.2 Förderung: Raumlüftungsgeräte Schulen**

---

### **Vortrag:**

Die Stadt Penzberg hat für die Schulen Raumlüftungsgeräte beschafft. Hierfür betragen die Ausgaben insgesamt 159.174,40 € inkl. einem Jahr Wartungskosten mit Ersatzfiltern.

Im Rahmen des Förderprogramms für technische Maßnahmen zum infektionsschutzgerechten Lüften an Schulen – Neuauflage (FILS-R-N) hat die Stadt Penzberg eine bewilligte Zuwendung in Höhe von 3.500,00 € erhalten.

Zusätzlich wurde der Stadt Penzberg eine Zuwendung im Rahmen des Förderprogramms zur Verbesserung des Infektionsschutzes für die Betreuung von Kindern unter 12 Jahren in Schulen sowie Kindertagesbetreuung und in den Heilpädagogischen Tagesstätten der Jugend- und Behindertenhilfe (VISKu12-R) in Höhe von 150.400,00 € bewilligt.

Damit wurden für alle Räumlichkeiten, die unter den jeweiligen Förderkriterien förderfähig sind, Lüftungsgeräte angeschafft.

Der Gesamtzuschuss beträgt somit 153.900,00 €. Dies entspricht einer Förderung in Höhe von 96,69 Prozent.

Teilweise konnten sogar Ersatzfilter gekauft werden, welche bezuschusst wurden.

Lediglich 2 förderschädliche Räume (gemischte Nutzung Schüler/ Lehrer) wurden nicht bezuschusst.

### **Zur Kenntnis genommen**



### 3.3 Mitteilungen der Verwaltung

---

#### 1. Vortrag:

##### a) Termine:

Dienstag, 11.10.2022	Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss Rathaus, Großer Sitzungssaal Beginn: 18:15 Uhr
Mittwoch, 12.10.2022	Verwaltungsrat des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg Beginn: 18.15 Uhr
Donnerstag, 13.10.2022	Ausschusses für Verwaltungs-, Finanz und Sozialangelegenheiten Rathaus, Großer Sitzungssaal Beginn: 18.15 Uhr
Donnerstag, 20.10.2022	Ausschusses für Verwaltungs-, Finanz und Sozialangelegenheiten Rathaus, Großer Sitzungssaal Beginn: 18.15 Uhr
Dienstag, 25.10.2022	Sitzung des Stadtrats Stadthalle: Großer Saal Beginn: 18:15 Uhr
Donnerstag, 27.10.2022	Ausschusses für Verwaltungs-, Finanz und Sozialangelegenheiten Rathaus, Großer Sitzungssaal Beginn: 18.15 Uhr

##### b) Antrag Bündnis 90 Die Grünen über die Entwicklung Penzbergs zur klimaresilienten Stadt

Am 31.08.2022 ging bei der Verwaltung folgender Antrag ein:

Penzberg, den 31.08.2022

Antrag der Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN

## **zur Entwicklung Penzbergs zur klimaresilienten Stadt**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Stadtratskolleg\*innen,

der Klimawandel schreitet rasant voran. Unwetter mit Starkregen, aber auch Dürre- und Hitzeperioden nehmen bereits deutlich zu und diese Entwicklung wird sich selbst bei sofortiger und drastischer CO<sub>2</sub>-Reduktion noch weiter fortsetzen. Um die Lebensbedingungen in unserer Stadt erträglich zu halten und unsere Bürgerinnen und Bürger vor Unwettern und Hitze bestmöglich zu schützen, sind vorsorgende Maßnahmen unverzichtbar. Grundlage für die Maßnahmen ist das „Schwammstadt-Modell“, das vorsieht, das Regenwasser nicht abzuleiten, sondern möglichst vor Ort zu sammeln und zu verdunsten. Dies entlastet die Kanäle bei Starkregen und fördert die Kühlung bei Hitzeperioden.

Daher möge der Stadtrat die folgenden Maßnahmen beschließen, um Penzberg klimaresilient zu gestalten:

- 1) Erstellung eines Überflutungsmodells für Starkregenereignisse im gesamten Stadtgebiet und Ableitung notwendiger Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung
- 2) Anpassung des Generalentwässerungsplans an die aktuellen Niederschlagswerte
- 3) Neuausweisung von Baugebieten nur in Bereichen, in denen das Kanalnetz über eine ausreichende Kapazität auch für *stärkere* Regenereignisse verfügt
- 4) Berücksichtigung der Schwammstadt-Prinzipien bei der Erstellung des neuen Flächennutzungsplans und in der Bauleitplanung
- 5) Wo möglich Schaffung multifunktionaler Rückhaltebereiche für stärkere Regenereignisse (Grünflächen, Freizeitflächen, Parkplätze etc., die bei Starkregen als Wasser-rückhaltefläche dienen)
- 6) Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung und eines ausreichenden Baumbestands im Stadtgebiet. Hierzu ist der Bestand an Grünflächen und Einzelbäumen zu erfassen und ein Grünungskonzept für Penzberg zu erstellen, das für alle Stadtteile eine ausreichende Durchgrünung und Kaltluftschneisen gewährleistet. In diesem Rahmen ist auch eine stärkere Begrünung des Stadtplatzes zu prüfen.
- 7) Bei Bebauungsplänen sollen 10% der Fläche als separate, geschlossene Grünfläche(n) mit Baumbestand vorgeschrieben werden. Diese kann – als Flachmulde ausgeführt –

- gleichzeitig für die Regenwasserrückhaltung fungieren. Es ist zu prüfen, ob diese Flächennutzung bzw. -abtretung in der SoBoN verankert werden kann.
- 8) Verpflichtung zu Gründächern in Bebauungsplänen und Bauanträgen (ggf. über eine Satzung)
  - 9) In stark versiegelten Bereichen (Gewerbegebiete, dicht bebaute Stadtviertel) Verpflichtung zur Fassadenbegrünung bei Neubauten sowie bei stadteigenen Liegenschaften auch im Bestand.
  - 10) Entsiegelung von Flächen (z.B. Schulhof Grund- und Mittelschule Südstr.)
  - 11) Schaffung von Regenwasserzisternen im Stadtgebiet, um die Bewässerung städtischer Grünflächen auf Regenwasser umstellen zu können.

Weiterführende Informationen:

- Leitfaden „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ des Bayerischen Umweltministeriums:

[https://www.bestellen.bayern.de/application/eshop\\_app000009?SID=110034254&DIR=e-shop&ACTIONxSETVAL\(artdtl.htm,APGxNODENR:84,AARTxNR:stmuw\\_wasser\\_018,ARTxNO-DENR:357902,USERxBODYURL:artdtl.htm,KATALOG:StMUG,AKATxNAME:StMUG,ALLE:x\)=X](https://www.bestellen.bayern.de/application/eshop_app000009?SID=110034254&DIR=e-shop&ACTIONxSETVAL(artdtl.htm,APGxNODENR:84,AARTxNR:stmuw_wasser_018,ARTxNO-DENR:357902,USERxBODYURL:artdtl.htm,KATALOG:StMUG,AKATxNAME:StMUG,ALLE:x)=X)

- Podcast zum Thema Schwammstadt mit Harald Lesch und anderen Wissenschaftlern:

<https://www.youtube.com/watch?v=ZhME8ZOOuBU>

Dr. Kerstin Engel  
Fraktionsvorsitzende

John-Christian Eilert  
stellv. Fraktionsvorsitzender

Sebastian Fügner

Katharina von Platen

c) Antrag Bündnis 90 Die Grünen über eine Überarbeitung der Ortsgestaltungssatzung

Am 11.09.2022 ging bei der Verwaltung folgender Antrag ein:

**BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN**  
Stadtratsfraktion Penzberg  
John-Christian Eilert  
(stellvertretender Fraktionssprecher)  
Am Zibetholz 9  
Telefon: 08856 8031055  
Mobil: 0160 994116 24



An den Ersten Bürgermeister Stefan Korpan  
und den Stadtrat der Stadt Penzberg  
Karlstr. 25  
82377 Penzberg

Penzberg, den 11.9.2022

**Antrag „Überarbeitung der Ortsgestaltungssatzung“**

Sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister,  
sehr geehrte Stadtratskolleg\*innen,

wir verweisen auf unseren nachstehenden Antrag und bitten um möglichst baldige Bearbeitung.  
Der Stadtrat möge beschließen:

Die Verwaltung überarbeitet in Zusammenarbeit mit Stadtratsmitgliedern aller Gruppierungen des Stadtrates die Ortsgestaltungssatzung zeitnah (spätestens 1. Quartal 2023). Diese überarbeitete Fassung wird dem Stadtrat spätestens im zweiten Quartal zum Beschluss vorgelegt.

**Begründung:** Die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg ist nicht mehr zeitgemäß und Bedarf einer Überarbeitung. Insbesondere wurde beim Beschluss zur Grünerhaltsatzung die Aufnahme von Punkten, wie das Verbot von Schottergärten in die Ortsgestaltungssatzung beschlossen. Eine Überarbeitung ist ohnehin schon länger geplant und sollte nun dringend durchgeführt werden.

**Kosten:** Es entstehen keine zusätzlichen Kosten.

Dr. Kerstin Engel  
Fraktionsvorsitzende

John-Christian Eilert  
stellv. Fraktionsvorsitzender

Katharina von Platen

Sebastian Fügner

d) Antrag Seniorenbeirat über Start einer Kampagne für ältere Menschen in Penzberg, mit dem Ziel vor allem die weniger oder gar nicht aktiven Menschen zu mehr Bewegung und Gesundheitsprävention zu animieren.

Am 24.06.2022 ging bei der Verwaltung folgender Antrag ein:

Antrag des Seniorenbeirat der Stadt Penzberg an Bürgermeister und Stadtrat.

**Die Stadt soll eine Kampagne für ältere Menschen in Penzberg starten, mit dem Ziel vor allem die weniger oder gar nicht aktiven Menschen zu mehr Bewegung und Gesundheitsprävention zu animieren.**

**Begründung:**

- Senioren und Seniorinnen ab 60, die bislang wenig sportlich unterwegs waren in Bewegung bringen.
- Bewegung, selbst kleine Einheiten, ist gerade für ältere Menschen unentbehrlich für die Gesunderhaltung und das Wohlbefinden, sie hat die Funktionen eines Medikaments ohne Nebenwirkungen. Wissenschaftlich ist nachgewiesen, dass gerade ältere Menschen von Bewegung am meisten profitieren. Dies gilt für das Herzkreislaufsystem, für Rückenprobleme, die Reduktion von Sturzgefahren, für die psychische Gesundheit, die Reduktion von Krebsrisiken, auch für die Vorbeugung gegenüber Demenz und vielen anderen Beschwerden. Auch Menschen mit nur noch eingeschränkter Bewegungsfähigkeit profitieren von einem individuellen Trainingsprogramm.
- Für die Stadt wäre eine solche Kampagne ein Imagegewinn, wäre damit im Oberland wohl ein Vorreiter.
- Das soziale Miteinander wird gestärkt und verbessert, was sich ebenfalls gesundheitsförderend auswirkt.
- Langfristig entstehen weniger Kosten für alle Bereiche unseres Gesundheitssystems.

**Umsetzungsvorschläge:**

- Mit einem Pilotprojekt mit begrenzter Anzahl an Teilnehmern, und für einen begrenzten Zeitrahmen starten. Aus der Erfahrung im Piloten ein langfristiges Gesamtkonzept entwickeln.
- Der Gesundheitszustand der Probanden vor und nach der Kampagne checken.
- Örtliche Vereine(Sport) und Fitnessstudios, Ärzte und Seniorenbeirat einbeziehen.
- Zur Lenkung und Finanzierung(Teilfinanzierung) eine am Ort stark vertretene Krankenkasse einbeziehen. Die Krankenkassen haben mit solchen oder ähnlichen Aktionen Erfahrungen, sie sind verpflichtet gemäß Sozialgesetzbuch 5 § 20 Präventionsmaßnahmen anzubieten, und haben dafür auch ein Budget.(siehe das Beispiel der Marktgemeinde Waldthurn im unteren Link)

Link: <https://www.zpg-bayern.de/gesund-aelter-werden.html> ( bayerisches Zentrum für Prävention und Gesundheitsförderung)

e) Anträge:

Das Stadtratsmitglied der Stadtratsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen, Herr Eilert, erinnert an § 23 der Geschäftsordnung und bittet den Ersten Bürgermeister Anträge zeitnah auf die Tagesordnung zu setzen.

f) Mobilitätskonzept:

Das Stadtratsmitglied der Stadtratsfraktion Penzberg Miteinander, Frau Dr. Völker-Rasor, erkundigt sich nach dem Verfahrensstand zur Erstellung des Mobilitätskonzeptes. Der Erste Bürgermeister, Herr Korpan, teilt hierzu mit, dass die Förderunterlagen zwischenzeitlich bei der Regierung von Oberbayern eingereicht wurden.

g) Vergabekriterien Birkenstraße:

Das Stadtratsmitglied der Stadtratsfraktion Penzberg Miteinander, Frau Dr. Völker-Rasor, erinnert an den von Ihrer Fraktion eingereichten Antrag bzgl. der Erweiterung der Vergabekriterien für das Baugebiet Birkenstraße „West“. Sie erkundigt sich, ob es eine Anmelde-Liste gibt und bittet um dringende Bearbeitung des Antrags. Der Erste Bürgermeister, Herr Korpan, teilt hierzu mit, dass der Antrag in der Stadtratssitzung im Oktober auf die Tagesordnung gesetzt wird. Eine Anmelde-Liste wird es nicht geben

h) Begründung:

Das Stadtratsmitglied der Stadtratsfraktion Penzberg Miteinander, Frau Dr. Völker-Rasor, erinnert an den Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen zur Entwicklung Penzbergs zur klimaresilienten Stadt. Am 19.06.2022 gab es einen Aufruf für eine Projektförderung. Abgabetermin ist der 15.10.2022. Es reicht eine Skizze einzureichen. Der Erste Bürgermeister, Herr Korpan, wird mit Herrn Wippermann, Leiter der Abteilung Umwelt- und Klimaschutz, sprechen und das Thema wird dann auf die Tagesordnung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses gesetzt.

**Zur Kenntnis genommen**

**1. Vortrag:**

Mit Schreiben vom 21.07.2022, scheidet das Seniorenbeiratsmitglied Frau Ursula Markert mit Ablauf des 30.09.2022 aus dem Seniorenbeirat aus.

Gemäß § 4 der Satzung für den kommunalen Seniorenbeirat der Stadt Penzberg kann für die Restdauer der Amtsperiode beim Ausscheiden eines Mitgliedes ein Ersatzmitglied benannt werden. Frau Markert hat einen vereins- bzw. verbandlosen Platz im Seniorenbeirat inne. Herr Dr. Baumgarten wurde bei der Seniorenbeiratswahl als Listennachrücker gewählt. Er ist deshalb mit Schreiben vom 06.09.2022 von der möglichen Ernennung als Seniorenbeiratsmitglied unterrichtet worden.

Mit Rückmeldung vom 14.09.2022 erklärte Herr Dr. Baumgarten, dass er das Amt als Seniorenbeiratsmitglied nach der Ernennung durch den Stadtrat ab dem 01.10.2022 ausüben möchte.

**2. Beschlussantrag der Verwaltung:**

Der Stadtrat beschließt Herrn Dr. Horst Baumgarten als Nachfolger für Frau Ursula Markert als Mitglied des Seniorenbeirats ab dem 01.10.2022 zu bestätigen.

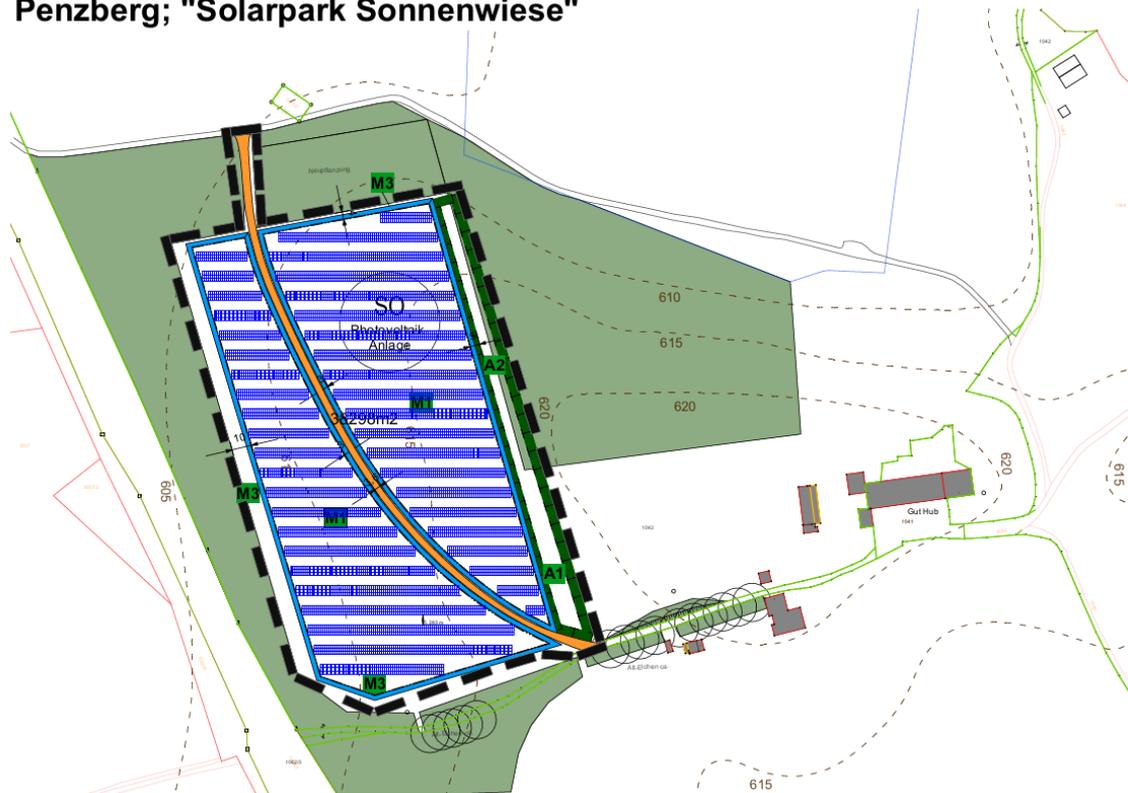
**3. Beschluss:**

**Einstimmig beschlossen    Ja 22    Nein 0**





## Penzberg; "Solarpark Sonnenwiese"



Daraufhin fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) in der Zeit vom 03.08.2022 bis 05.09.2022 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen nun zur Abwägung vor. Die Stellungnahmen wurden von den Beteiligten überwiegend gleichlautend, gemeinsam für den Bebauungsplan und die 35. Flächennutzungsplanänderung abgegeben. Deshalb betrifft die Abwägung im Folgenden stets beide Verfahren, es sei denn, es gibt Stellungnahmen, die nur eines der beiden Verfahren betreffen.

### **2. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB):**

#### 1. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen:

#### 2. frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

2.1. Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Staatliche Bauamt, Weilheim i. Obb.
- Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg
- Bayernwerk Netz GmbH
- Deutsche Telekom AG
- EVA Abfallentsorgung GmbH
- Beirat f. Menschen m. Behind. Im Landkreis WM-SOG
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Landesbund für Vogelschutz (LBV)
- Höhere Naturschutzbehörde (Reg. v. Obb.)

- Nachbargemeinden (Antdorf, Iffeldorf, VG Habach)
- Denkmalverein Penzberg

2.2. Folgende Fachstellen haben mitgeteilt, dass keine Einwände erhoben werden:

- Bayernets GmbH – Planauskunft, Schreiben vom 04.08.2022
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim, Schreiben vom 18.08.2022
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Schreiben vom 09.09.2022
- IHK München und Oberbayern, Schreiben vom 19.08.2022
- Vodafone Kabel Deutschland vom 23.08.2022

2.3. Nachfolgende Behörden haben Hinweise und Anregungen vorgebracht:

- 2.3.1. Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde, Schr. vom 25.08.2022
- 2.3.2. Planungsverband Region Oberland, Schreiben vom 05.09.2022
- 2.3.3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schreiben vom 10.08.2022
- 2.3.4. Brandschutzdienststelle Landratsamt Weilheim-Schongau, Schreiben vom 05.09.2022
- 2.3.5. Bund Naturschutz in Bayern e. V, Schreiben der OG Penzberg vom 04.09.2022
- 2.3.6. Landratsamt Weilheim-Schongau, Schreiben vom 11.08.2021
- 2.3.7. E.ON SE (Immobilien/ Montan), Schreiben vom 08.08.2022
- 2.3.8. Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern), Schreiben vom 18.08.2022
- 2.3.9. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 02.09.2022

### **2.3.1 Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde, Schr. vom 25.08.2022**

Die Regierung von Oberbayern stellt als höhere Landesplanungsbehörde folgendes fest:

#### Zum Belang Energieversorgung:

Die Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlage entspricht grundsätzlich den Zielen des LEP und des RP 17 und damit den raumordnerischen Erfordernissen einer nachhaltigen Energieversorgung.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben weder das Landschafts- noch das Siedlungsbild übermäßig beeinträchtigt werden.

#### Zum Belang: Natur und Landschaft inkl. Artenschutz:

Bei der Realisierung der Freiflächenphotovoltaikanlage, ist auf eine an die Umgebung schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu achten (LEP 7.1.1 G).

Auf der geplanten Fläche ist die Lebensraumfunktion gem. Schutzkarte „Arten und Lebensräume“ (LFU 2016) als mittel eingestuft. Den Belangen von Natur und Landschaft ist in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde (Landratsamt WM-SOG) Rechnung zu tragen. Das gilt auch für die Abstimmung der erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen.

Ergebnis: Die Planung steht bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

#### Abwägung und Beschlussvorschlag:

Das Schreiben der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde vom 25.08.2022 wird zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird im Zuge des weiteren Planungsverfahrens Rechnung getragen.

#### 2.3.2. Planungsverband Region Oberland, Schreiben vom 05.09.2022

Der Planungsverband Region Oberland teilt mit, dass er sich auf Vorschlag der Regionalbeauftragten, der Stellungnahme vom 25.08.2022 der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde anschließt.

#### Abwägung und Beschlussvorschlag:

Das Schreiben der Region Oberland vom 05.09.2022 wird zur Kenntnis genommen.

### **2.3.3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 10.08.2022**

Zum Bereich Landwirtschaft äußert sich das Amt wie folgt:

- Bestehende landwirtschaftliche Betriebe dürfen in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigt werden.
- Die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen darf nicht beeinträchtigt werden.
- Damit diese Flächen ungehindert bewirtschaftet werden können, sollte ein Grenzabstand von mind. 50 cm vorgesehen werden.
- Die bestehenden Wirtschaftswege sind weiterhin zu erhalten.
- Die üblichen landwirtschaftlichen Emissionen sind zu dulden.
- Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist auf ein Minimum zu reduzieren.

Zum Bereich Forsten:

Aus forstfachlicher Sicht besteht Zustimmung zur Planung.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Sofern nicht schon berücksichtigt, werden die Anregungen des Amtes sowohl an den Planer, als auch an den künftigen Betreiber zur Beachtung weitergegeben. Dem angeregten Grenzabstand von 50 cm zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist in der Planung durch die Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen an der Geltungsbereichsgrenze Rechnung getragen worden.

### **2.3.4. Brandschutzdienststelle Landratsamt Weilheim- Schongau, Schreiben vom 05.09.2022**

Zur 35. Flächennutzungsplanänderung wird mitgeteilt, dass keine Belange tangiert werden.

Die Anregung, dass die Zufahrt für die Feuerwehr jederzeit gewährleistet werden muss, ist in der Planung berücksichtigt und wird an den Betreiber zur Beachtung weitergegeben.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und an den Betreiber weitergegeben.

### **2.3.5. Bund Naturschutz in Bayern e.V. OG Penzberg, Schreiben vom 04.09.2022**

Zur städtebaulichen Begründung:

- Der Bund Naturschutz geht mit der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt in der Begründung konform, da sie zum raschen Ausbau der erneuerbaren Energien beiträgt und stimmt deshalb der Maßnahme zu. Allerdings wäre es für den Flächenanspruch des Waldkindergartens und den ökologischen Zustand besser, wenn der Solarpark nicht gebaut würde.
- Der Rückbau der technischen Anlagen und die Wiederherstellung des Geländes sollten vertraglich vereinbart werden.

Zum Umweltbericht:

- Die Durchlasshöhe am Zaun sollte wegen der Durchlässigkeit für Klein- und Mittelsäuger mind. 20 cm betragen.
- Positiv vermerkt werden: die Minimierungsmaßnahmen M1 (Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese), M2 (Einbauten zum Havarieschutz in die Trafostation und Verzicht auf chemische Reinigungsmittel, sowie M3 (Entwicklung eines artenreichen, gestuften Waldrandes mit Kräuter- und Wiesensaum).
- Angeraten wird der Einsatz eines Balkenmähers.
- Die Entfernung des Mähgutes sollte festgesetzt werden.

### Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Unterschiedlichen Flächenansprüche im stadträumlichen Gefüge führen immer zu Konfliktsituationen. An dieser Stelle hat sich der Stadtrat für die Errichtung einer Freiflächen-PV – Anlage entschieden und versucht dabei einem höchstmöglichen ökologischen Anspruch zu genügen.

- Der Abstand des Zaunes zum Boden wird auf 20 cm festgesetzt.
- Der Rückbau der technischen Anlagen sowie die Wiederherstellung des Geländes werden vor dem Satzungsbeschluss (wenn alle Auflagen vorliegen), vertraglich gesichert.
- Ob an Stelle des Einsatzes eines Balkenmähers nicht doch eine Beweidung mit Schafen erfolgen soll, wird der Betreiber noch festlegen, zumal damit beste Ergebnisse in Solarparks der Umgebung, wegen der dadurch entstehenden Lebensraumstrukturen, erzielt wurden.
- Die Möglichkeiten für Festsetzungen sind in § 9 BauGB abschließend geregelt. Es gibt keine Festsetzungsmöglichkeiten für das Entfernen von Mähgut.

### **2.3.6. Landratsamt Weilheim- Schongau, Schreiben vom 05.09.2022**

#### Bodenschutz:

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht wird festgestellt, dass das Planungsgrundstück nicht im Altlastenkataster eingetragen ist. Auch sind keine Informationen bekannt, dass sich auf dem Planungsgrundstück Altlasten befinden.

Es sollte folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

„Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten. Ist unverzüglich das Landratsamt WM-SOG als Bodenschutzbehörde zu informieren um das weitere Vorgehen abzustimmen.“

Um bei Aufgabe der Nutzung den Rückbau durchsetzen zu können, sollte ein städtebaulicher Vertrag mit Bürgschaftssicherung, abgeschlossen werden.

#### Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landschaftspflege zur 35. FNP-Änderung:

Es wird diesbezüglich auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan verwiesen.

#### Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landschaftspflege zum Bebauungsplan.

Fachliche Informationen und Empfehlungen:

#### Naturschutz:

- Zur Ausgleichsfläche A1: Statt Pflanzungen eines Feldgehölzes, sollten aus Sicht des fachlichen Naturschutzes Einzelbäume- vorzugsweise Stieleichen- gepflanzt werden, die für den Umgriff von Gut Hub typisch sind und die Verbundstruktur des Offenlandes besser erhalten als Pflanzstrukturen mit Feldgehölzen.
- Zur Ausgleichsfläche A2: Die Strauchpflanzungen sollten mit einem Wildschutzzaun vor Verbiss geschützt werden.
- Zur Minimierungsmaßnahme M1: Neben der Schafbeweidung sollte auch eine Beweidung mit Rindern (kleinwüchsige Rinderrassen) zugelassen werden. Die Zufütterung sollte dabei unterlassen werden, und nur eine stoßweise Beweidung zuzulassen werden. Sofern autochthones Saatgut eingesetzt wird, sollte der Kräuteranteil auf mind. 30% anstelle der vorgesehenen 8% erhöht werden.
- Zur Minimierungsmaßnahme M3: Der vorgesehene artenreiche Saum um die PV-Anlage herum wird als nicht sinnvoll erachtet, da wegen des zu nährstoffhaltigen Bodens und der vorgesehenen zweimaligen Mahd, keine natürliche Sukzession erwartet wird. Stattdessen wird eine Flachland- Mähwiese, durch zweimalige Mahd pro Jahr und Abtransport des Mähgutes, ggf. unter Mahdgutübertragung von geeigneten Stellen im Umgriff des Kirnberger/Hubersees, empfohlen.

Grünordnung:

Durch die gesamte Baumaßnahme, den Leitungsbau und den Baustellenverkehr, darf der Alteichenbestand, insbesondere im Wurzelbereich nicht gefährdet werden.

#### Abwägung und Beschlussvorschlag:

##### Zum Bodenschutz:

Der vorstehende Hinweis zu eventuell auftretenden organoleptischen Auffälligkeiten ist in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Ein Städtebaulicher Vertrag wird nach Vorliegen und Abwägung der Stellungnahmen aus dem Verfahrensschritt gem. § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB abgeschlossen.

##### Zum Naturschutz:

###### Ausgleichsfläche A1:

Die Anregung, anstelle des geplanten Feldgehölzes Einzelbäume-vorzugsweise Stieleichen einzuplanen wird an dieser Stelle als nicht sinnvoll erachtet. Die Schattenwirkung im Ost/Südostbereich würde zu einer nicht unerheblichen Reduzierung der Leistung der Photovoltaikanlage führen. Das wiederum würde nicht der prioritären Zielsetzung des LEP und des RP 17 auf vordringliche Schaffung erneuerbarer Energiequellen entsprechen. Um die Einschränkung der Leistung durch die Schattenwirkung zu kompensieren, müsste ggf. an anderer Stelle oder durch PV-Gebietserweiterung, mit einer entsprechenden negativen Auswirkung auf die Ökobilanz, geschaffen werden. Die Planung ist daher beizubehalten.

###### Ausgleichsfläche A2:

Ein Wildschutzzaun innerhalb einer eingefriedeten Freiflächen PV-Anlage (Abstand der Einfriedung zum Boden =20cm), wird als nicht notwendig erachtet.

###### Minimierungsmaßnahme M1:

Eine Beweidung durch kleinere Rinder wird wegen des dafür zu geringen Abstandes der Paneele- Unterkante zum Boden als nicht sinnvollerachtet.

Der Erhöhung des Kräuteranteils beim Saatgut auf 30% wird gefolgt.

###### Minimierungsmaßnahme M3:

Die guten Erfahrungen mit Schafbeweidung in Freiflächen PV-Anlagen des Umlandes lassen einen hohen Anstieg der Artenvielfalt auf diesen Flächen erwarten. Sofern nach Abschluss der Baumaßnahmen, eine Mahdgutübertragung für sinnvoll erachtet wird, soll diese durchgeführt werden.

##### Zur Grünordnung:

In den abzuschließenden städtebaulichen Vertrag ist aufzunehmen, dass durch die Baumaßnahme, den Leitungsbau und den Baustellenverkehr, der Alteichenbestand insbesondere im Wurzelbereich nicht gefährdet werden darf.

#### **2.3.7. E.ON SE (Immobilien/ Montan), Schreiben vom 08.08.2022.**

Die E.On Montan verweist im o.g. Schreiben darauf, dass das Plangebiet über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE liegt.

Aus Gründen des früheren Bergbaus, soweit sie von der E.On SE zu vertreten sind, werden weder Anregungen noch Bedanken vorgebracht.

Da in diesem Bereich Abbau Dritter, den E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann, wird angeregt, eine amtliche Grubenbildeinsichtnahme bei der Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern zu beantragen. Das obwohl die Unterlagen der E.ON SE über solche Tätigkeiten nichts ausweisen.

#### Abwägung und Beschlussvorschlag:

Das Schreiben der E.ON SE vom 08.08.2022 wird zur Kenntnis genommen.  
Die Verwaltung wird eine Grubenbildeinsichtnahme über den Planbereich bei der Regierung von Oberbayern / Bergamt Südbayern beantragen.  
[https://www.regierung.oberbayern.bayern.de/ueber\\_uns/zentralezuständigkeiten/bergamt\\_suedbayern/index.html](https://www.regierung.oberbayern.bayern.de/ueber_uns/zentralezuständigkeiten/bergamt_suedbayern/index.html)

### **2.3.8 Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern), Schreiben vom 18.08.2022**

Die Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) teilt mit, dass gegen die im Betreff genannten Planungen der Stadt Penzberg keine Einwendungen bestehen und bergrechtliche Belange durch die Maßnahme nicht berührt werden.

#### **Abwägung und Beschlussvorschlag:**

Das Schreiben der Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) vom 18.08.2022 wird zur Kenntnis genommen.

### **2.3.9 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 02.09.2022**

zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

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

#### 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 Oberirdische Gewässer

##### 1.2 Überflutungen infolge von Starkregen

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

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung.

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

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

#### Vorschlag für Festsetzungen

**„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von**

**Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“**

**„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.“**

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 Vorsorge-  
maßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“**

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

### 1.3 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Bei den geplanten Maßnahmen ist jedoch nicht mit einem erheblichen Eingriff in das Grundwasser zu rechnen. Der Grundwasserstand sollte u. A. aus Standsicherheitsgründen durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt werden. Hierzu sollte ein hydrogeologisches Fachgutachten erstellt werden. Dies liegt jedoch in der Eigenverantwortlichkeit des Eigentümers.

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.“**

### 1.4 Altlasten und Bodenschutz

#### 1.4.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

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

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

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

#### 1.4.2 Vorsorgender Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. 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.

Folgende Festsetzungen im Plan werden diesbezüglich begrüßt: „Die Trafostation ist mit Einbauten zum Havarieschutz (Ölwanne bzw. geeigneter Anstrich des Betonkörpers sowie Öl-druck-Überwachung) auszurüsten. Bei der Modulreinigung ist auf Reinigungsmittel zu verzichten.“

Vorschläge für weitere Hinweise zum Plan:

**„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.“**

#### 1.5 Niederschlagswasser

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

Die vorgelegte Bauleitplanung sieht keine gezielte Sammlung von Niederschlagswasser vor. Sofern Niederschlagswasser nicht aktiv gesammelt wird, bedarf es keiner wasserrechtlichen Erlaubnis zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. in ein Oberflächengewässer.

Es ist davon auszugehen, dass trotz Aufstellung von PV-Modulen, das Niederschlagswasserabflussverhalten (Anteil Versickerung, Anteil Oberflächenabfluss, Anteil Verdunstung) – im Vergleich zur vorherigen landwirtschaftlichen Nutzung als Intensivgrünland – annähernd unverändert erhalten bleibt.

Die Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstücks muss durch den Eigentümer rechnerisch selbst nachgewiesen werden (Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100).

Die Festsetzung, die private Verkehrsfläche nur als befestigten Kiesweg mit wassergebundener Deckschicht auszuführen wird ausdrücklich gegenüber einem befestigten Fahrweg begrüßt, ebenso die Festsetzung Stellplätze und Zufahrten sowie Lagerflächen wasserdurchlässig auszubilden.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

**„Das anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden, sondern ist auf dem Baugrundstück breiflächig über die Oberbodenzone zu versickern.“**

**„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW**

***(Technische Regeln für das zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“***

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

#### **Abwägung und Beschlussvorschlag:**

Das Schreiben des Wasserwirtschaftsamts Weilheim vom 02.09.2022 wird zur Kenntnis genommen und ist folgendermaßen zu berücksichtigen:

Die Vorschläge für Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan bezüglich der Überflutungen infolge von Starkregen bezieht sich auf die Errichtung von Gebäuden. Da dies nicht Gegenstand der Bauleitplanverfahren ist, sind diese Vorschläge nicht zu berücksichtigen.

Die Vorschläge für Hinweise zum Plan bezüglich Grundwasser, Altlasten- und Bodenschutz sowie Niederschlagswasser sind zu berücksichtigen und in den Bebauungsplanentwurf zu übernehmen.

### **3. Beschlussantrag der Verwaltung:**

Der Stadtrat hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.3.1 bis 2.3.9 erörtert und abgewogen.

Der Stadtrat billigt den Bebauungsplan „Solarpark Sonnenwiese“ einschl. Begründung und Umweltbericht sowie die 35. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg einschl. Begründung und Umweltbericht im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in der Planfassung der Landschaftsarchitekten Dipl. Ing. Joseph Wurm, Weilheim / Dipl. Ing. Maria Probst, Penzberg vom 27.04.2022 nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.3.1 bis 2.3.9.

Der Stadtrat beschließt, dass der Entwurf des Bebauungsplans „Solarpark Sonnenwiese“ einschl. Begründung und Umweltbericht sowie der Entwurf der 35. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg einschl. Begründung und Umweltbericht entsprechend den Beschlussvorschlägen 2.3.1 bis 2.3.9 zu ergänzen bzw. abzuändern ist.

Der Stadtrat beschließt, dass der Entwurf des Bebauungsplans „Solarpark Sonnenwiese“ einschl. Begründung und Umweltbericht sowie der Entwurf der 35. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg einschl. Begründung und Umweltbericht nach Abänderung bzw. Ergänzung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist sowie gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen sind.

### **4. Beschluss zu Art. 49 GO:**

Der Stadtrat beschließt die Feststellung der persönlichen Beteiligung des Stadtratsmitglieds Frau Probst, gem. Art. 49 GO.

**Einstimmig beschlossen Ja 21 Nein 0**

**5. Beschluss:**

**Einstimmig beschlossen Ja 21 Nein 0**

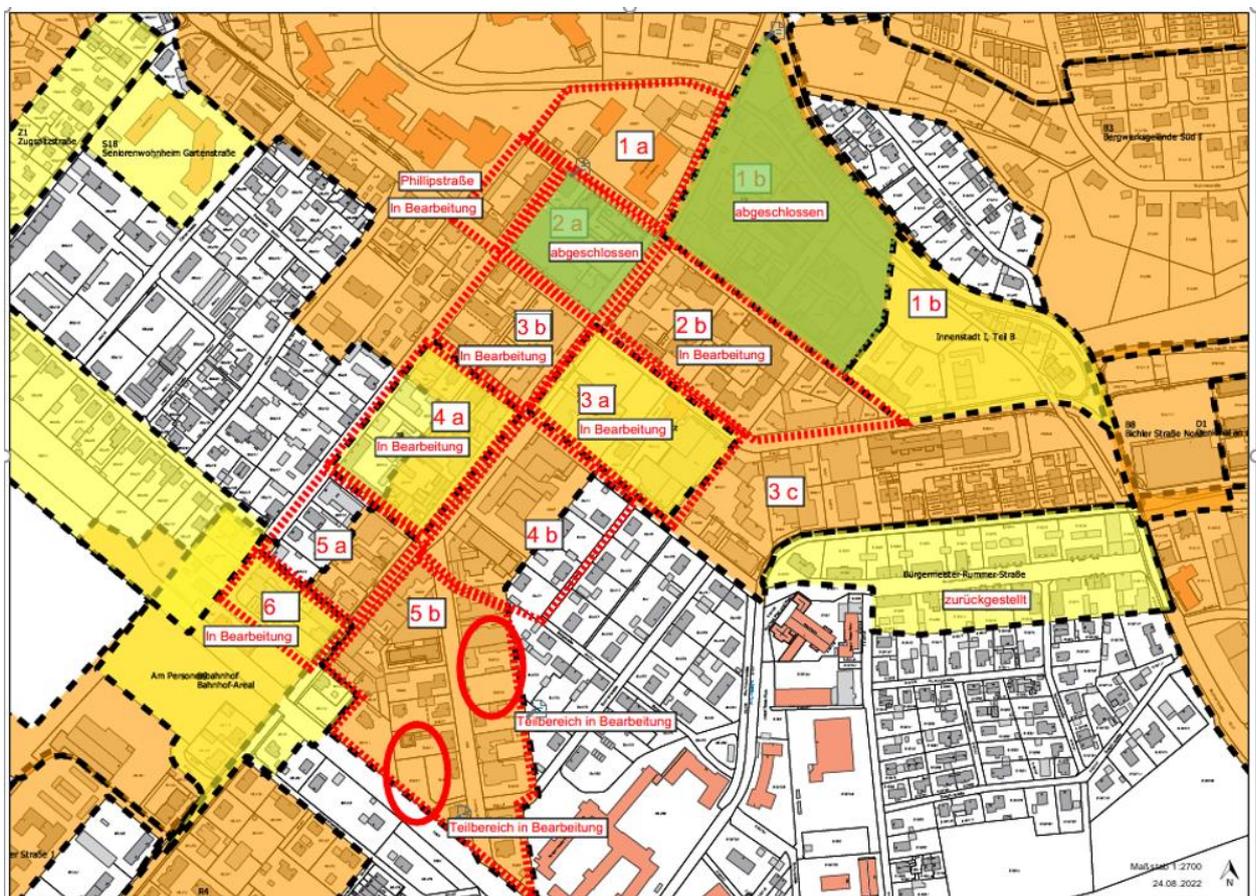


## 6 Bebauungsplan „Innenstadt III B“ für das Quartier Bahnhof-/Karl-/Philipp-/Friedrich-Ebert-Straße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB: Aufstellungsbeschluss

### 1. Vortrag in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 20.09.2022:

Die Bebaubarkeit und Nutzung der Grundstücke in der Penzberger Innenstadt war bisher über den Bebauungsplan „Altstadtsanierung“ aus dem Jahr 1984 geregelt. Da der Bebauungsplan vor allem entlang der Bahnhofstraße mit angrenzendem Bereich einer Neuordnung bedarf, wurde eine schrittweise Überarbeitung des Innenstadtbereichs bereits angestoßen. Hierbei wird der Bebauungsplan für die Innenstadt zwischen Bahnhof und Christkönigkirche in 6 Teilbereiche (Innenstadt I bis VI) und diese wiederum in Teil A und B untergliedert und durch die jeweiligen Bebauungspläne nach Neuerlass ersetzt.

Nachfolgende Übersicht dient als Orientierung:



Aufgrund der aktuell vorliegenden Bauabsichten im Bereich des ehemaligen Hotels Olympia (jetzt K33) ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Innenstadt III B“ für das Quartier Bahnhof-/Karl-/Philipp-/Friedrich-Ebert-Straße“ notwendig.

### Stellungnahme Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz:

Die Abteilung „Umwelt- & Klimaschutz“ empfiehlt, die „Leitlinie der Stadt Penzberg über den Erhalt und Schaffung von Blüh- und Grünflächen im privaten Bereich sowie die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Begrünung baulicher Anlagen“ zu berücksichtigen.

## **Stellungnahme Kommunalunternehmen Stadtwerke:**

### Abwasser / Trinkwasser:

Das Flurstück Fl. Nr. 897 ist über die öffentlichen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur in der Karlstraße- bzw. der Bahnhofstraße erschlossen. Die Entwässerung bis zum Revisionsschacht hat bei signifikanten baulichen Veränderungen zukünftig im Trennsystem zu erfolgen.

Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen sowie 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. Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

### Fernwärme:

Das Flurstück ist über die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Penzberg erschlossen. Bei Interesse an einem Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Penzberg zur Nutzung der regenerativen und nachhaltigen Wärmeversorgung sollte der Eigentümer Kontakt mit dem Servicecenter der Stadtwerke Penzberg aufnehmen.

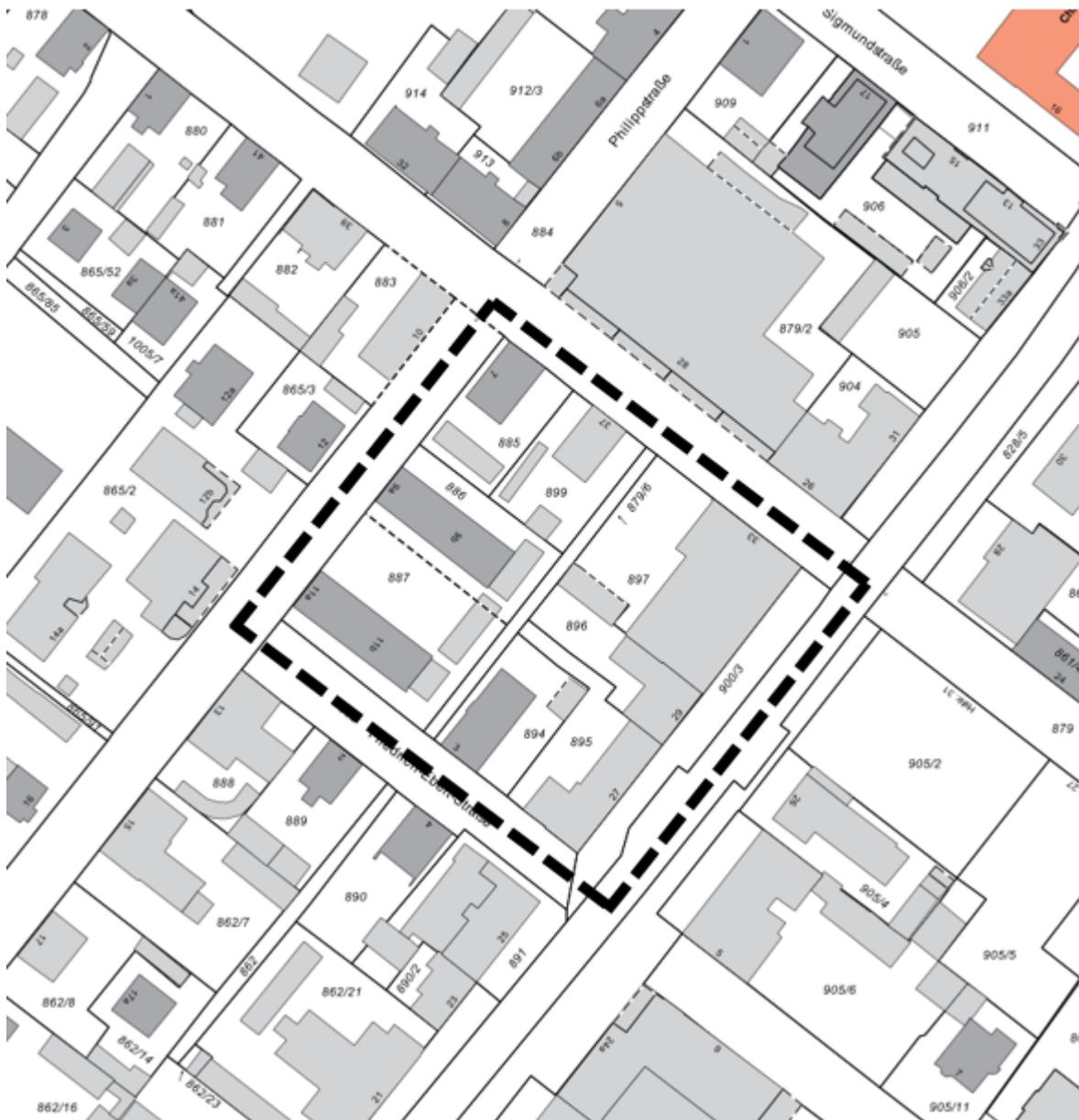
## **2. Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 20.09.2022**

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplans „Innenstadt III B“ für das Quartier Bahnhof-/Karl-/Philipp-/Friedrich-Ebert-Straße“ zu beschließen.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung dient, kann diese im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

## Bebauungsplan „Innenstadt III B“

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



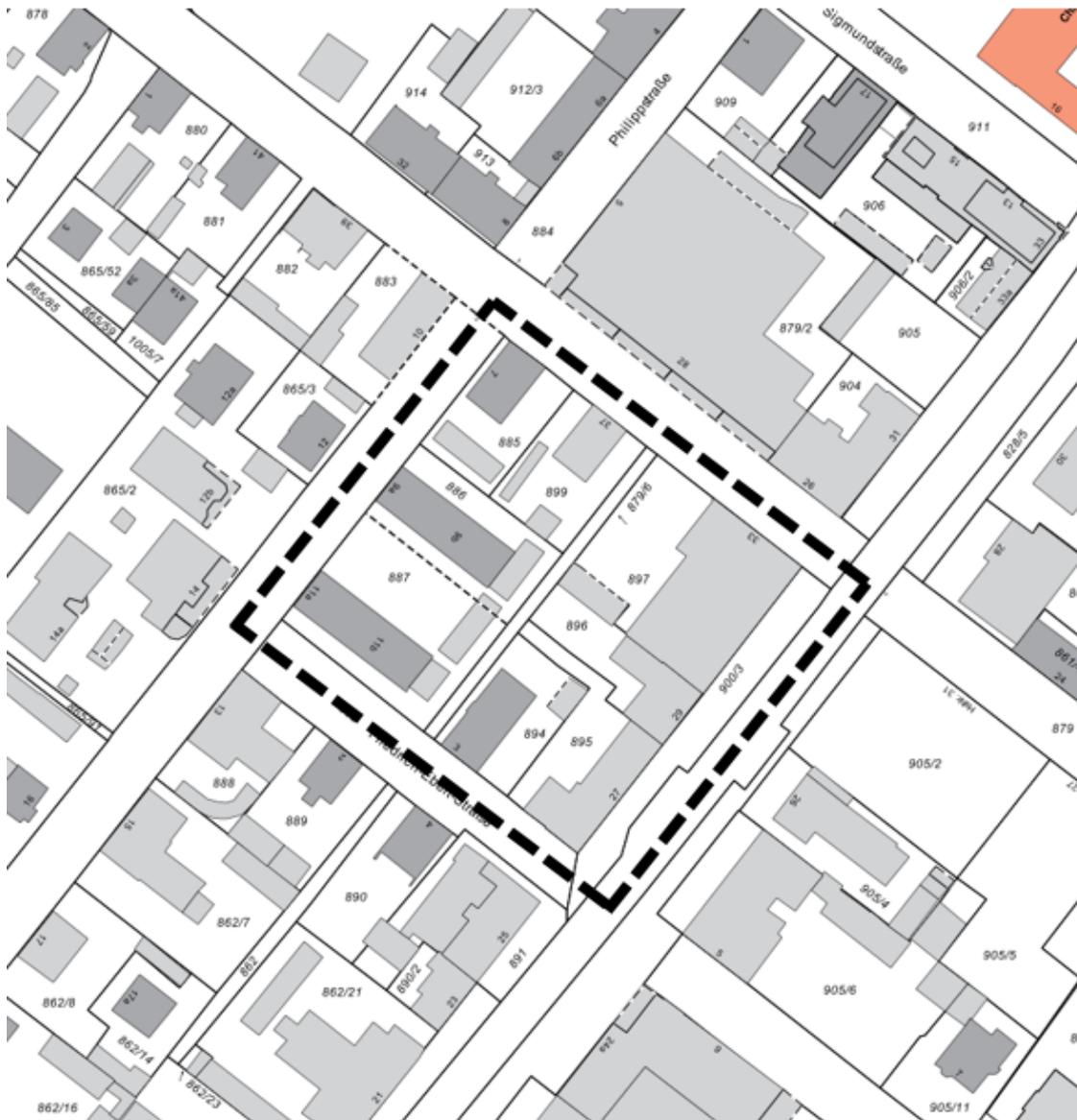
### 3. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Innenstadt III B“ für das Quartier Bahnhof-/Karl-/Philipp-/Friedrich-Ebert-Straße“.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung dient, kann diese im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

## Bebauungsplan „Innenstadt III B“

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



### 4. Sitzungsverlauf:

Die Fraktionsvorsitzende der Stadtratsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen, Frau Dr. Engel, regt an, ein Meinungsbild z. B. durch einen gemeinsamen Spaziergang durch Penzberg einzuholen und sich Gedanken über moderne Architektur zu machen. Die Innenstadt ist ein wichtiger Teil von Penzberg und darum sollte Frühzeitig eine Meinung gebildet werden, was geschehen soll. Der Stadtbaumeister, Herr Klement, teilt hierzu mit, dass in der Sitzung des Bau-, Mobilität- und Umweltausschuss am 11.10.2022 das Areal rund um den Bahnhof vorgestellt wird. In der Sitzung im November ist dann das weitere Vorgehen für das Gebiet rund um den Stadtplatz vorgesehen. Das Wettbewerbsgebiet an sich wird erst noch festgelegt.

**5. Beschluss:**

**Einstimmig beschlossen Ja 21 Nein 0**



**7 Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
(Einbeziehungssatzung) für eine Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 1988/3,  
Im Dittenried: Aufstellungsbeschluss**

**1. Vortrag:**

Für das Grundstück Flurnummer 1988/3 der Gemarkung Penzberg wurde im Juni 2022 ein Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses eingereicht.



**2. Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 21.06.2022:**

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss versagt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 1988/3 der Gemarkung Penzberg, Im Dittenried, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB aus folgenden Gründen:

Im Dittenried weist die Fahrbahnbreite auf dem Grundstück Fl. Nr. 1990/6 teilweise nur eine Breite von ca. 3,45 m auf. Hinzu kommt, dass in diesem Bereich die technische Befahrbarkeit der Straße für Lkw durch einen „Knick“ in der Straße ausgeschlossen ist.

**3. Baurechtliche Beurteilung durch das Landratsamt Weilheim-Schongau vom 12.07.2022:**

Das o. g. Grundstück liegt weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 Baugesetzbuch (BauGB)) noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB). Somit liegt das o. g. Grundstück bauplanerisch im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Nach § 35 BauGB ist das Errichten von baulichen Anlagen im Außenbereich nur dann zulässig, wenn es sich um ein privilegiertes Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB) handelt. Ein privilegiertes Vorhaben liegt hier jedoch nicht vor.

Sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB sind nur zulässig wenn keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Im vorliegenden Fall stehen öffentlich Belange entgegen, es wird durch den geplanten Bau des Wohnhauses die Eigenart der Landschaft beeinträchtigt (§ 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB). Zweck dieses öffentlichen Belanges ist es, eine wesensfremde Bebauung der Landschaft zu verhindern. Die Landschaft soll in ihrer natürlichen Funktion und Eigenart gewahrt bleiben. Aus diesem Grund sollen bauliche Anlagen abgewehrt werden, die der Landschaft wesensfremd sind, oder die der Allgemeinheit Möglichkeiten der Erholung entziehen. Da das streitgegenständliche Grundstück bis dato nicht genutzt wird, wäre die Errichtung eines Wohngebäudes dieser naturgegebenen Bodennutzung wesensfremd. Somit ist festzustellen, dass das Vorhaben im Außenbereich öffentlichen Belangen (§ 35 Abs. 3 BauGB) entgegensteht.

Das Vorhaben ist somit momentan bauplanungsrechtlich nicht zulässig.

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 21.06.2022 das gemeindliche Einvernehmen zu dem Antrag ebenfalls nicht erteilt. Der Erlass einer Einbeziehungssatzung, die für das Grundstück Baurecht schaffen würde, liegt in der Zuständigkeit und im Ermessen der Stadt Penzberg.

#### **4. weiterer Vortrag in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 20.09.2022:**

Mit Schreiben vom 16.08.2022 wird die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung zur Bebaubarkeit des Grundstücks Flurnummer 1988/3 der Gemarkung Penzberg eingereicht.

Dem Antrag liegt eine Stellungnahme der Kreisbrandinspektion Weilheim mit der Bestätigung bei, dass die Befahrbarkeit durch ein Feuerwehr-Löschfahrzeug möglich ist.



Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,

### Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg vom 30.04.2002 ist der überwiegende Anteil des Grundstücks als Intensiv-Grünland und eine Teilfläche im Südosten als Wohnbaufläche ausgewiesen.



### Stadtplanung

Die Stadtentwicklung soll den Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ verfolgen. Baulücken und Entwicklungspotentiale in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteilen soll Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen an den Rändern des Siedlungsgebietes gegeben werden. Das Ziel der Senkung des Flächenverbrauches ist ein weiterer Aspekt dieser Planungsstrategie.

Das Instrument der Einbeziehungssatzung als eine gegenüber dem Bebauungsplan vereinfachte kommunale Satzung kann in gegebenen Fällen angewandt werden.

Der Idealfall einer sich geometrisch ergebenden Einbeziehung des beabsichtigten Bauvorhabens in das bereits als bebaut geltende Siedlungsgebiet ist in diesem Fall nicht gegeben. Das beantragte Baurecht ragt in den Außenbereich vor.

Aus Sicht des Stadtbaumeister wäre die Überprüfung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild eine notwendige Voraussetzung zur Entscheidung über die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung. Dazu wäre eine Absteckung des Gebäudes vor Ort und eine Besichtigung durchzuführen.

Aus nachfolgend dargestelltem Luftbild mit Überlagerung des beantragten Wohngebäudes ist erkennbar, dass auf dem Grundstück Flurnummer 1988/3 bereits eine Baustraße angelegt worden ist. Diese Baustraße würde teilweise durch das 8 m breite beantragte Wohngebäude überbaut.

Damit die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds durch die Bebauung minimiert wird, sollte sich die Einbeziehungssatzung nur auf den südöstlichen Teilbereich des Grundstücks erstrecken, wobei das neu geplante Wohnhaus dahingehend zu optimieren ist, dass sich hierdurch keine Erweiterung der Baustraße nach Westen ergibt.



und einzutragen.

### **Stellungnahme Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz:**

Die Abteilung „Umwelt- & Klimaschutz“ empfiehlt, die „Leitlinie der Stadt Penzberg über den Erhalt und Schaffung von Blüh- und Grünflächen im privaten Bereich sowie die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Begrünung baulicher Anlagen“ zu berücksichtigen.

### **5. Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 20.09.2022:**

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) für den südöstlichen Teilbereich des Grundstücks Flurnummer 1988/3 der Gemarkung Penzberg, zu beschließen.

Damit die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds durch die Bebauung minimiert wird, ist das neu geplante Wohnhaus dahingehend zu optimieren ist, dass sich hierdurch keine Erweiterung der Baustraße nach Westen ergibt.



Die Leitlinie der Stadt Penzberg über den Erhalt und Schaffung von Blüh- und Grünflächen im privaten Bereich sowie die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Begrünung baulicher Anlagen“ ist zu berücksichtigen.

## **6. Beschlussantrag der Verwaltung:**

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) für den südöstlichen Teilbereich des Grundstücks Flurnummer 1988/3 der Gemarkung Penzberg.

Damit die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds durch die Bebauung minimiert wird, ist das neu geplante Wohnhaus dahingehend zu optimieren ist, dass sich hierdurch keine Erweiterung der Baustraße nach Westen ergibt.



Die Leitlinie der Stadt Penzberg über den Erhalt und Schaffung von Blüh- und Grünflächen im privaten Bereich sowie die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Begrünung baulicher Anlagen“ ist zu berücksichtigen.

## **7. Beschluss:**

**Einstimmig beschlossen Ja 22 Nein 0**

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Stefan Korpan  
Erster Bürgermeister

Daniela Koller  
Schriftführung

