



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

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 09.05.2023  
Beginn: 18:15 Uhr  
Ende: 21:05 Uhr  
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Erster Bürgermeister

Korpan, Stefan

#### Ausschussmitglieder

Eberl, Jack  
Jabs, Armin  
Janner, Martin  
Lenk, Hardi  
Probst, Maria  
Schmuck, Ludwig

#### 1. Stellvertreter

Eilert, John

#### Schriftführer

Fuchs, Günter

Anwesend ab 18:15 Uhr

#### Verwaltung

Bodendieck, Joachim  
Kapfer-Arrington, Thomas  
Klement, Justus  
Porsch, Sabine  
Schug, Astrid  
Weißflog, Jens

Anwesend von 18:15 Uhr bis 20:45 Uhr

Anwesend von 18:15 Uhr bis 21:35 Uhr

Anwesend ab 19:40 Uhr

Anwesend ab 18:15 Uhr

Anwesend von 17:00 Uhr bis 21:35 Uhr

#### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

#### Ausschussmitglieder

Fügener, Sebastian

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- |            |   |            |
|------------|---|------------|
| <b>1</b>   | Erster Bürgermeister Stefan Korpan: Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung   | 3/106/2023 |
| <b>2</b>   | Genehmigung der Niederschrift vom 18.04.2023  | 3/107/2023 |
| <b>3</b>   | Mitteilungen der Verwaltung   |            |
| <b>3.1</b> | Sporthalle an der Grund- und Mittelschule: Bericht des Landkreises zur Planung eines Übergangwohnheims für Asylbewerber   | 3/110/2023 |
| <b>4</b>   | 19. Änderung des Bebauungsplans „Froschholz“ für das Grundstück Fl. Nr. 1000/78 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB: Billigung des Planentwurfs zur öffentlichen Auslegung   | 3/092/2023 |
| <b>5</b>   | 78. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung  | 3/100/2023 |
| <b>6</b>   | Gemeinde Eurasburg: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans B 48 „Beuerberg-Quarzbichl, PV-Anlage“ zur Realisierung einer großflächigen PV-Freiflächenanlage; Unterrichtung der Behörden, Stellungnahme der Stadt Penzberg | 3/105/2023 |
| <b>7</b>   | Hochfeldstraße 35, Fl. Nr. 798/118: Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Wiesfeld“ zur Errichtung von zwei zusätzlichen Stellplätzen   | 3/096/2023 |
| <b>8</b>   | Alpenstraße 4, Fl. Nr. 865/97: Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung zur Errichtung einer Sockelmauer   | 3/098/2023 |
| <b>9</b>   | Heimgartenstraße 12 a, Fl. Nr. 1000/77: Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage  | 3/094/2023 |
| <b>10</b>  | Haselbergstraße 19, Fl. Nrn. 809/8, 809/31: Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau von 3 Wohnhäusern mit Tiefgarage   | 3/095/2023 |
| <b>11</b>  | Glückaufstraße 5 a, Fl. Nr. 996/17: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses hinter bestehendem Wohngebäude  | 3/099/2023 |
| <b>12</b>  | Knappenstraße 12, Fl. Nr. 1122/118: Bauantrag zum Abriss Einfamilienhaus und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten, Garage und Carport  | 3/102/2023 |
| <b>13</b>  | Vorplatz Familienbad: Freigabe Entwurf Beleuchtung  | 3/097/2023 |
| <b>14</b>  | Hochwasserrückhaltebecken (HRB) Sportzentrum Müllerholz: Weiteres Vorgehen im Bereich Grundschule und Kindergarten Birkenstraße   | 3/033/2023 |
| <b>15</b>  | Wettbewerb Innenstadt: Beratung über Planungswerkstatt unter Architekten und Stadtplanern   | 3/104/2023 |

# ÖFFENTLICHE SITZUNG

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

### **1. Vortrag:**

Der Erste Bürgermeister Stefan Korpan begrüßt die Anwesenden. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest und stellt an die Ausschussmitglieder die Frage, ob es Änderungswünsche, Ergänzungen oder Einwände zur öffentlichen Tagesordnung gibt.

### **2. Sitzungsverlauf:**

Der Erste Bürgermeister Korpan gibt bekannt, dass der Tagesordnungspunkt Ö 9 vom Antragsteller zurückgezogen wurde und somit abgesetzt wird.

**Zur Kenntnis genommen**

## **2 Genehmigung der Niederschrift vom 18.04.2023**

### **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 18.04.2023 gibt.

### **2. Sitzungsverlauf:**

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

**Zur Kenntnis genommen**

## **3 Mitteilungen der Verwaltung**

### **3.1 Sporthalle an der Grund- und Mittelschule: Bericht des Landkreises zur Planung eines Übergangwohnheims für Asylbewerber**

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

Zu den aktuellen Planungen des Landkreises erfolgt ein Vortrag durch Herrn Bernhard Pössinger aus dem Sachgebiet 34, Asyl und Integration, Kontaktstelle Asyl und Integration des Landratsamtes Weilheim-Schongau.

Der Vortrag erfolgt durch die Herren Hartl und Pössinger. Anhand einer PowerPoint-Präsentation werden aktuelle Zahlen und Unterbringungsvarianten gezeigt.

**Zur Kenntnis genommen**

**4 19. Änderung des Bebauungsplans „Froschholz“ für das Grundstück Fl. Nr. 1000/78 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB: Billigung des Planentwurfs zur öffentlichen Auslegung**

**1. Vortrag:**

**Aufstellungsbeschluss vom 17.01.2023:**

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

Die Verwaltung wird beauftragt, den Geltungsbereich auf die Gesamtfläche der Fl. Nr. 1000/78 zu erweitern.

Die Anwendbarkeit der Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) ist für die Gesamtfläche zu prüfen. Im Rahmen des Planungsprozesses sind die zuvor ermittelten privaten und öffentlichen Belange gegeneinander abzuwägen.

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.

**Planentwurf April 2023:**

Mit der Erstellung der Planunterlagen wurde durch den Grundstückseigentümer in Abstimmung mit der Stadt Penzberg das Architekturbüro Zach Architekten, Penzberg, beauftragt.

Der Planentwurf vom April 2023 umfasst nun das gesamte Grundstück Flurnummer 1000/78 der Gemarkung Penzberg und ist nachfolgend dargestellt:

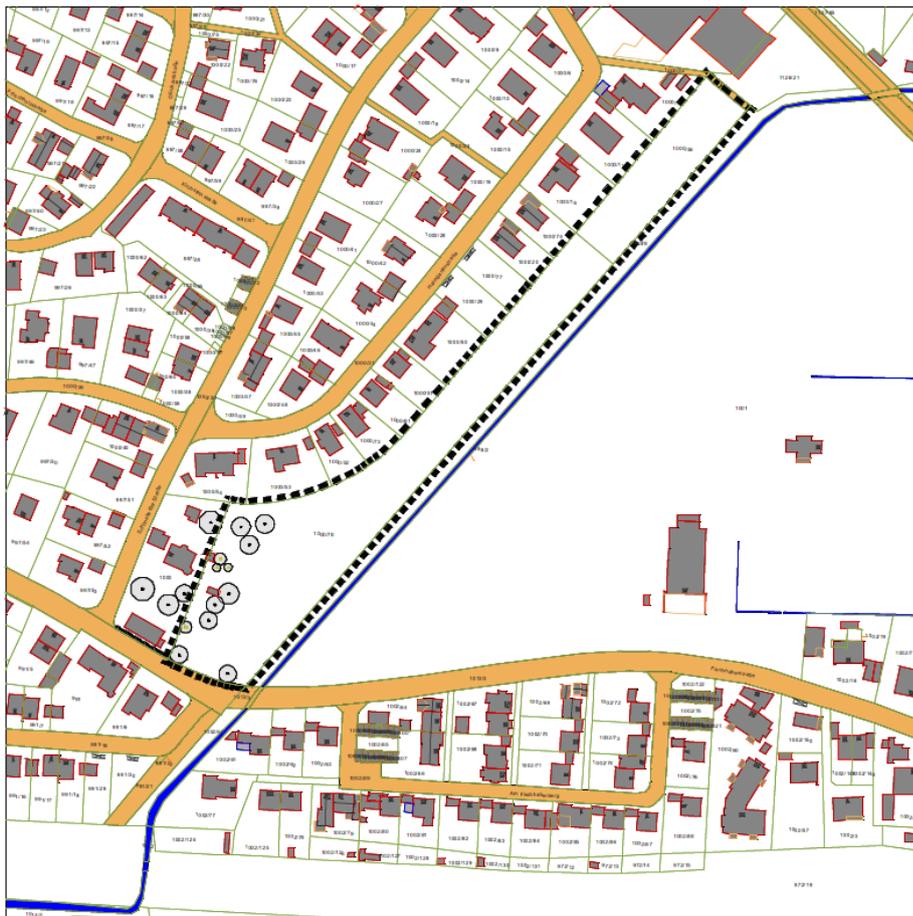
**Bestand:**

Das Grundstück liegt an der Fischhaberstraße und grenzt im Südosten an den Säubach.

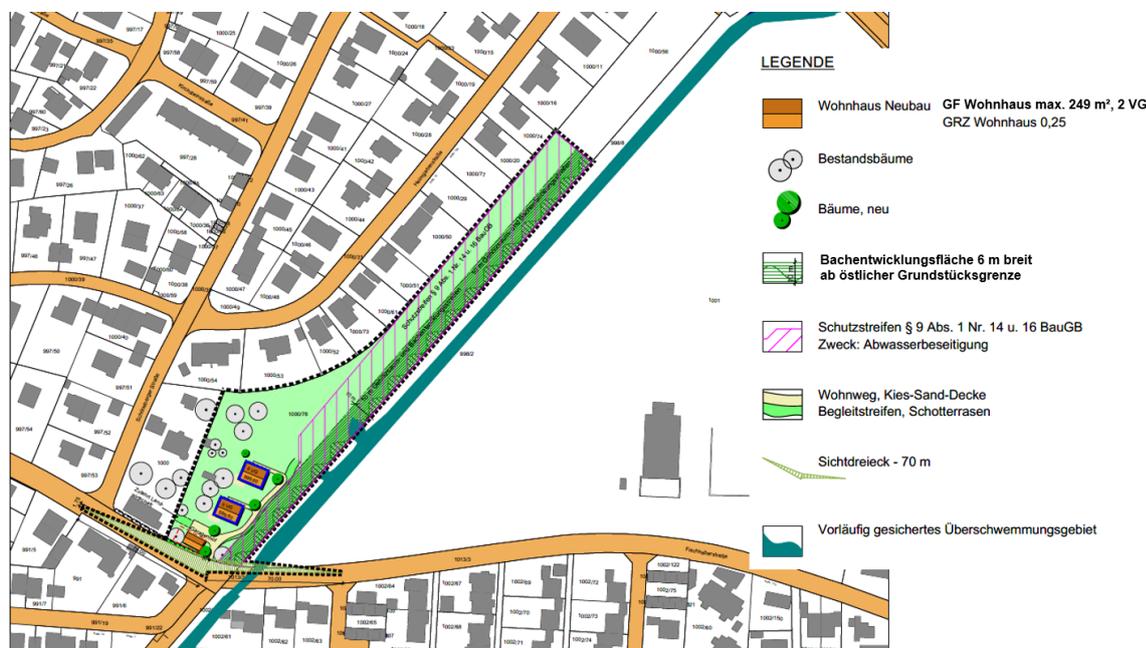
Das Grundstück fällt zum Säubach hin ab.

Auf dem Grundstück befinden sich das Bienenhaus und ein Gartenschuppen sowie Bestandsbäume.

Das Grundstück wird als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt.



## Planung:



## Gebäude:

Auf dem Grundstück sollen zwei Wohnhäuser – ca. 12,5 x 10,00 m - mit einer Geschossfläche von jeweils maximal 249 m<sup>2</sup> errichtet werden.

Zudem soll eine Garage mit ca. 4 - 6 Einstellplätzen errichtet werden.

Die beiden zweigeschossigen Wohngebäude sind so situiert und orientiert, dass sie sich entlang des Bachsaums des Säubachs entwickeln und gleichzeitig die Ausrichtung der

umgebenden Bestandsbebauung aufnehmen.

Das Garagengebäude ist parallel zur Fischhaberstraße ausgerichtet und so gesetzt, dass es für die geplanten Wohnbauten Schallemissionen aus der Fischhaberstraße abschirmen kann.

Die Wohn- und Garagennutzung liegen weit außerhalb der Retentionsflächen HQ festgesetzt bzw. vorläufig gesichert, so dass die Gebäude bei Hochwasser nicht gefährdet sind.

#### Erschließung:

Die Zufahrt soll über die Fischhaberstraße erfolgen.

Die Erschließung der Wohngebäude erfolgt entlang des Bachsaums und ist auf die wesentliche Breite für eine Wohnnutzung reduziert.

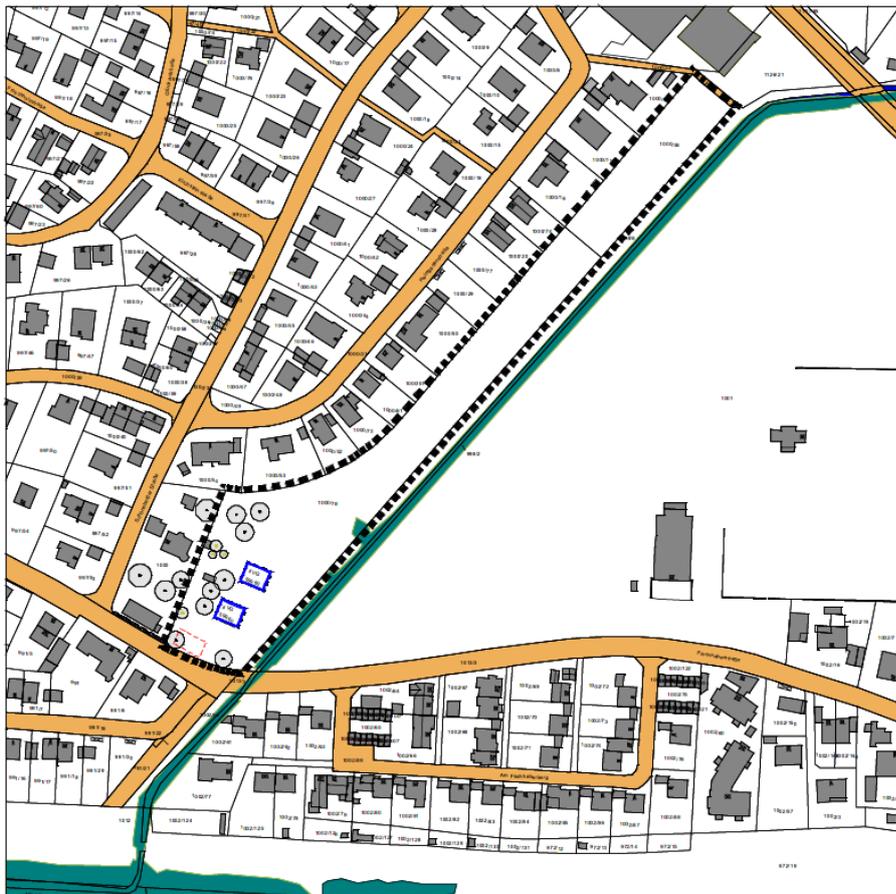
Eine Aufweitung des Erschließungswegs durch einen begleitenden Schotterrasenstreifen ermöglicht eine Zufahrt für die Bestellung der dahinterliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und für die Pflege der Ufersaumbegrünung und des Baches.

Die Erschließungsflächen für die Wohn- und Garagennutzung liegen außerhalb der Retentionsflächen HQ festgesetzt bzw. vorläufig gesichert, so dass die Wohngebäude und der Garagenhof auch bei Hochwasser erschlossen sind.

#### **Festgesetztes bzw. vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet Säubach:**

Diese Retentionsfläche ist der Bemessungsfall für die Beurteilung der Situierung von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen.

Nach Eintrag der Fläche „Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet Säubach“ liegen die Bauräume für Garage und Häuser weit außerhalb dieser Fläche „Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet Säubach“, ebenso die Erschließungsflächen.

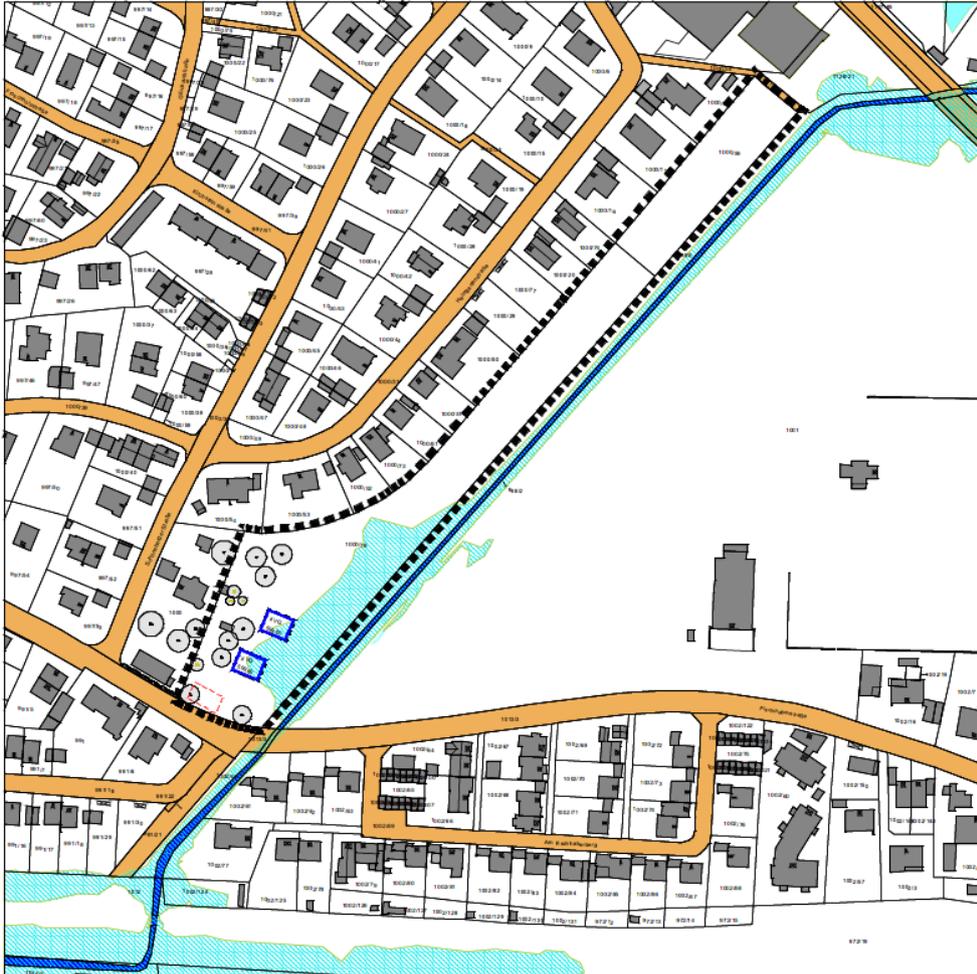


#### **HQextrem Säubach:**

Dieser Retentionsfläche ist nicht der Bemessungsfall für die Beurteilung der Situierung von Gebäuden. HQextrem ist ein Bemessungsfall der durch die bauliche Ausbildung der zu schützen-den Anlagen zu berücksichtigen ist.

Dies sind vor allem die Höhenlage des OKFFB EG 25 cm über OK HQextrem (hier 599,45 m +

0,25 m = 599,60 m+NN) und die Dichtigkeit des Kellers durch die Ausbildung der Kellerumfassung in der Qualität „wasserdicht“ sowie dem Einbau von wasserdichten Kellerfenstern.



**Es sind nach Maßgabe WWA Weilheim folgende Parameter einzuhalten: Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten**

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1, WHG. Dies sind vereinfacht alle Flächen, die von Gefahrenkarten für HQextrem umfasst werden abzüglich der festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Es besteht die entsprechende nachrichtliche Übernahme- und Kennzeichnungspflicht. Zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sind je nach Betroffenheit Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen erforderlich (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG). Über die nachfolgend genannten Festsetzungsvorschläge hinaus, sollten weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB getroffen werden, um die Schäden bei Extremhochwasser zu minimieren.

Hinweis für Festsetzungen in der Planzeichnung:

**Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist im Plan nachrichtlich zu übernehmen.**

Vorschlag für Festsetzungen:

**„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt. HQextrem festgesetzt. Gebäude / Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)“ „Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein**

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

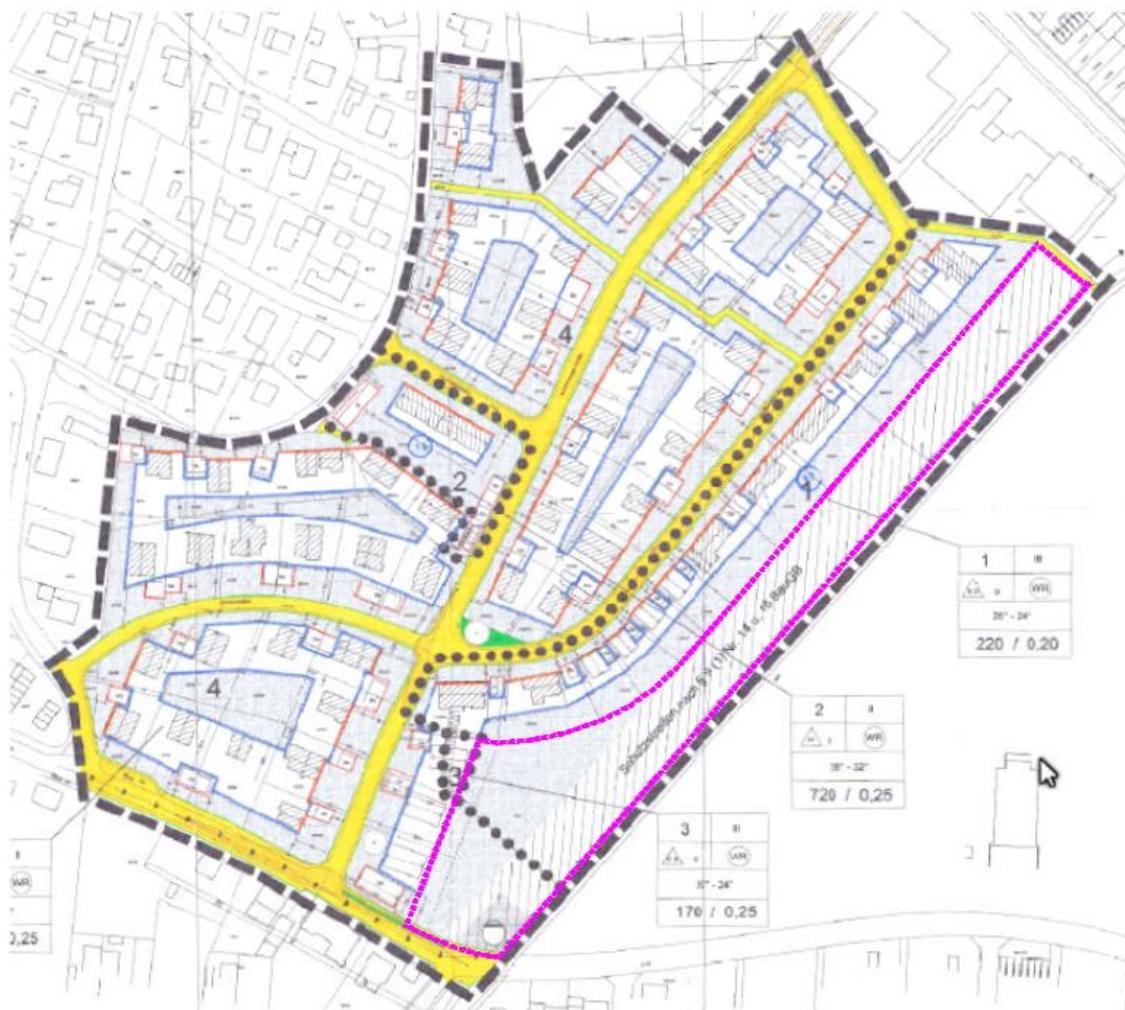
**„Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände bis 599,35 m + NN auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.“**

**„Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.“**

**„Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).“**

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

Bebauungsplan Bestand:



Das Änderungsgrundstück liegt im Bplan-Bereich 1 und im Bplan-Bereich 4, der die geplanten Gebäude vor allem betrifft.

Für den Bplan-Bereich 4 sind neben der Lage der Baugrenzen vor allem folgende Festsetzungen von Bedeutung:

- E + D (Einzel- und Doppelhaus)
- WR (reines Wohngebiet)
- maximal zulässige GR: 192 m<sup>2</sup>

- maximal zulässige GRZ: 0,25
- maximal zul. Geschossigkeit: II VG (konstr. Fußpfette, max. 40 cm ü. Rohdecke)
- maximal zul. Dachneigung: 28 - 32°
- maximal 3 WE je freistehendes Haus
- maximal 2 WE je Doppelhaushälfte
- Garagen als Pult- oder Satteldach, mit einer DN von 15 – 22° beim Satteldach
- die Grundform des Wohngebäudes ist ein Rechteck, dessen längere Seite mind. 1/5 länger ist

### **Geplante Änderung des Bebauungsplans:**

#### Daten/Kennziffern/Festsetzungen, neu/geändert:

1. Im Geltungsbereich der Änderung soll der Bauraum für zwei Wohngebäude festgesetzt werden, mit der max. GF je Haus = 249 m<sup>2</sup>.
2. Im Geltungsbereich der Änderung soll eine Fläche für eine Garage festgesetzt werden.
3. Für die Anlage der Gebäudezufahrten soll eine Wegeführung und Wegeverbreiterung mit Schotterrasen zulässig sein.
4. Für die Anlage der landwirtschaftlichen Zufahrt auf den Garagenhof bzw. in die landwirtschaftliche Flur soll eine Wegeführung und Wegeverbreiterung mit Schotterrasen zulässig sein.
5. Beibehaltung der GRZ 0,25
  - a) Entfall der max. zulässigen GR
  - b) Begründung für 5. a) die Festsetzung der GR würde aufgrund der sehr langen Erschließung zu einer sehr großen GR für diese Belange zzgl. den Terrassen führen. Da die Flur sehr groß ist, deckt die GRZ die Flächenanteile Erschließung und Terrassen ohne weiteres ab.
6. Die maximale Wandhöhe soll 6,50 m über OK FFB betragen.
7. Mind. OKFFB EG ist durch die NN-Höhe 599,60 m +NN festzuschreiben.
8. Max. OKFFB EG ist durch die NN-Höhe 599,75 m +NN festzuschreiben.
9. In den Planungsbereich soll die Festsetzung eines Schutzstreifens für die Bachentwicklung aufgenommen werden.
10. In den Planungsbereich soll die Festsetzung eines Schutzstreifens für die festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete aufgenommen werden – inkl. ggf. einem Übermaß nach Maßgabe Stadt Penzberg.
11. Im Planungsbereich sollen die Festsetzungen das Abstandsflächenrechts der BayBO gelten.

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

Die Abteilung Umwelt- und Klimaschutz möchte darauf hinweisen, dass der aktuelle Planentwurf zum Flurstück 1000/78 eine mögliche Renaturierung des Bachlaufes (Säubach) vorsieht.

Die Renaturierung des Bachlaufes wäre ein wichtiger Bestandteil für Natur und Landschaft und würde die Naherholung im Gebiet Steigenberg fördern.

### **Stellungnahme Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg:**

#### Abwasser:

Das Grundstück Fl. Nr. 1000/78 ist über die südlich verlaufende öffentliche Mischwasserkanalisation im Mischsystem erschlossen. Die Entwässerung auf dem Grundstück hat 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 in den Säubach einzuleiten. Hierzu müssen vom Grundstückseigentümer alle erforderlichen Gestattungs- sowie Einleitungsrechte (Wasserrecht) eingeholt werden. 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.

#### Trinkwasser:

Das Grundstück Fl. Nr. 1000/78 ist über die südlich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen.

#### **Stellungnahme Ordnungsamt, Stadtbauamt SG Tiefbau, Polizeiinspektion Penzberg**

Die geplante Grundstücksausfahrt liegt in einem Bereich, in dem sich im vergangenen Jahr ein Verkehrsunfall PKW/Radfahrerin mit Todesfolge für die Radfahrerin ereignet hat. Außerdem ist mir sowohl von Anwohnern als auch von Seiten ADFC/KidicalMass bekannt, dass diese Stelle bereits jetzt als besonders gefährliche Querungsstelle aus dem Bereich „alter Bahndamm“/Fußweg am Säubach wahrgenommen und beschrieben wird.

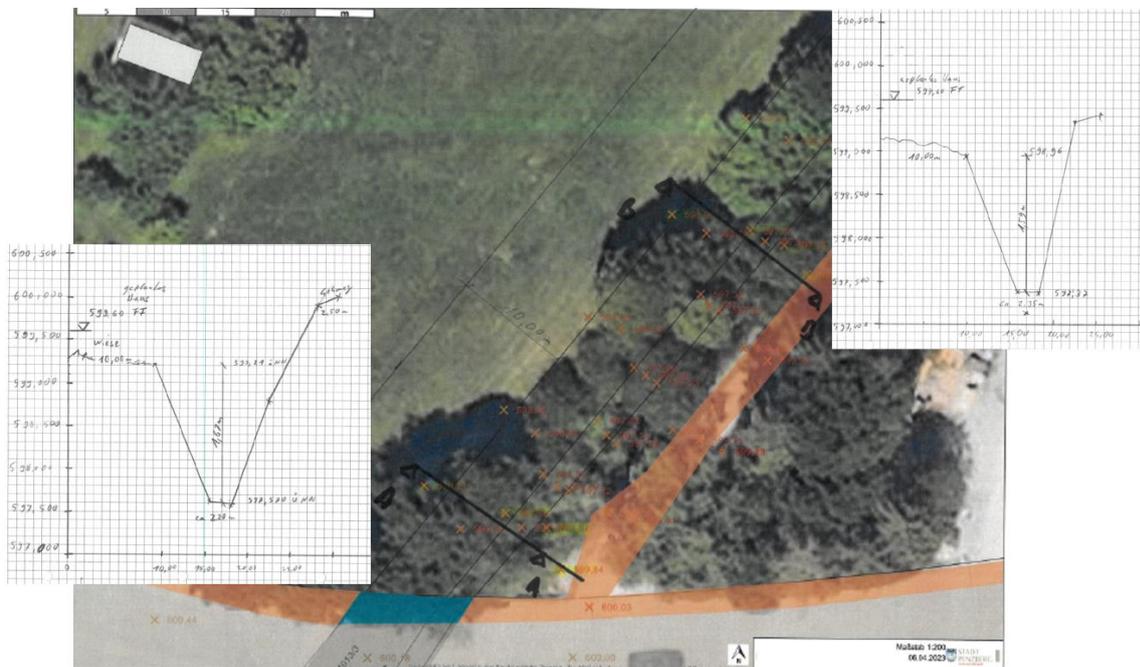
Aus diesen Gründen ist im Rahmen der jetzigen Planung unbedingt eine Verbesserung der Sichtbeziehungen und Erhöhung der Sicherheit für Verkehrsteilnehmer anzustreben.

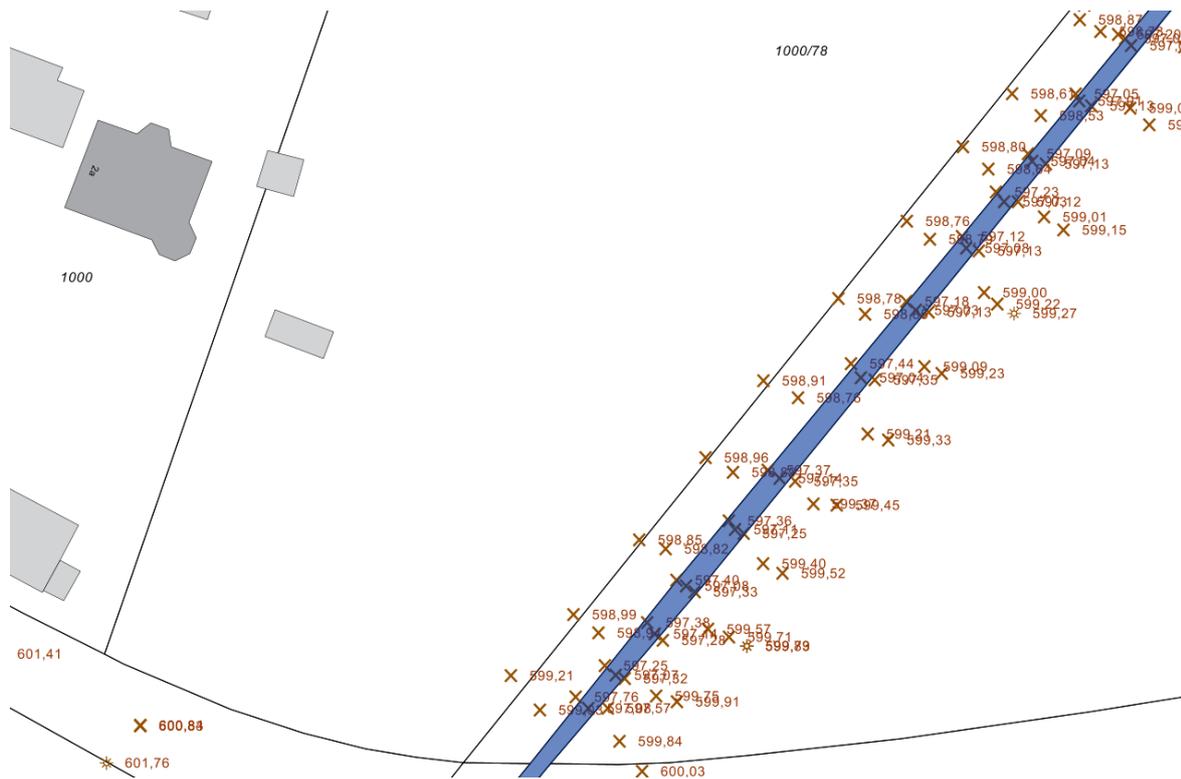
#### **Stellungnahme Stadtbauamt:**

##### Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung:

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erstreckt sich nun auf das gesamte Grundstück Flurnummer 1000/78 der Gemarkung Penzberg

##### Höhenlage der Gebäude:





Die FOK-Höhe der Wohngebäude (599,60 m üNN) liegen ca. 60 bis 80 cm über der Uferböschung des Säubachs.







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

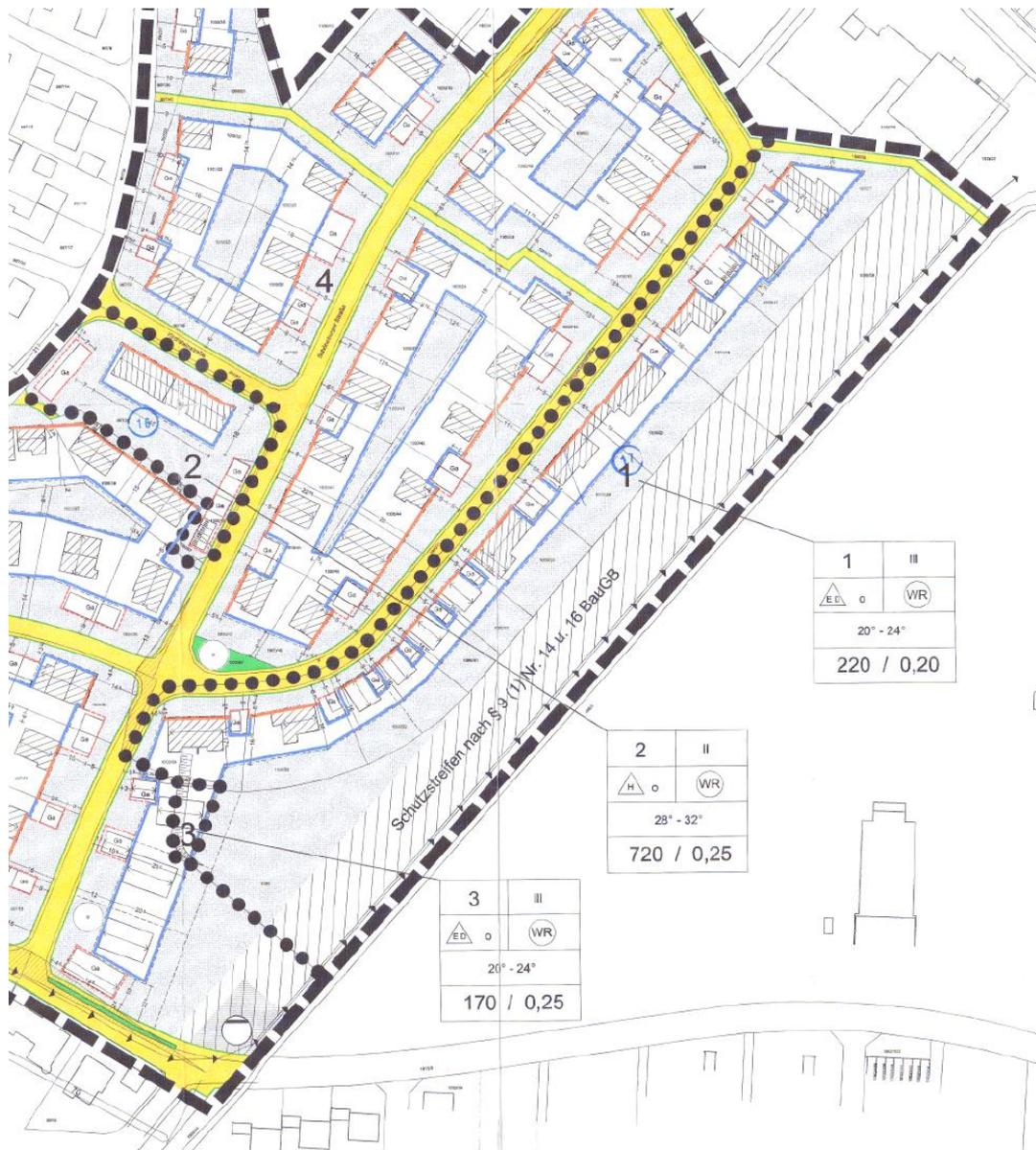
- 10 m breiten Uferstreifen linksufrig auf der Böschungsoberkante erwerben und als Gehölzsaum entwickeln
- Uferanbrüche an der steilen Böschung zulassen und zusätzlich durch Störobjekte (Wurzelstock, großer Stein) verursachen, um Strukturvielfalt von Bach und Ufer sowie Eigenentwicklung zu verbessern
- 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

### Bebauungsplan „Froschholz“

Der Bebauungsplan „Froschholz“ setzt für das Grundstück Flurnummer 1000/78 einen 24 m breiten Schutzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 14 und 16 als Fläche für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und der Regelung des Wasserabflusses fest.

Diese Festsetzung wird folgendermaßen begründet:

Der Säubach, als tiefster Punkt im Geltungsbereich, bietet mit dem begrenzten Durchlass an der Seeshaupter Straße einen natürlichen Retentionsraum durch die angrenzenden, nur leicht ansteigenden Grundstücksflächen und eignet sich deshalb hervorragend für eine weitere Regelung des Wasserabflusses im Stadtbereich.



12.2

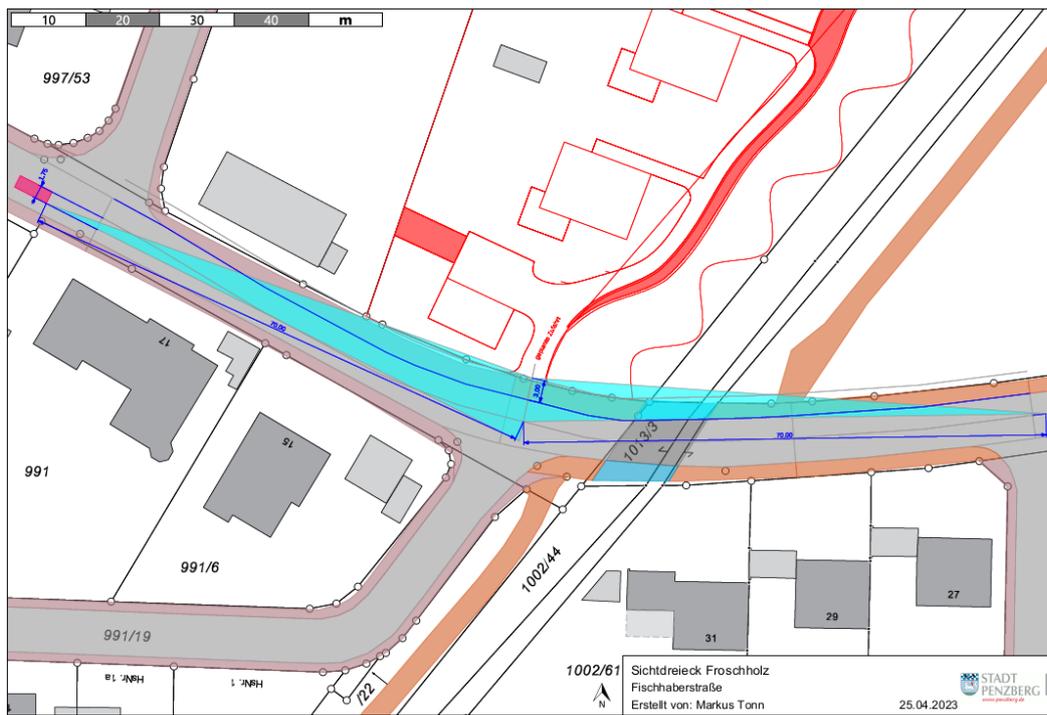


Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und der Regelung des Wasserabflusses entsprechend §9 (1) Nr.14 u. 16 BauGB

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung beinhaltet nicht mehr den festgesetzten Schutzstreifen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und der Regelung des Wasserabflusses

### Sichtfeld

Die Privatstraße mündet gegenüber der Ahlener Straße in die Fischhaberstraße ein. In diesem Bereich verläuft auch die innerstädtische Radwegeverbindung entlang des Säubachwegs mit Überquerung der Fischhaberstraße. Zur Gewährleistung der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer sowie zur Unfallvermeidung sollte das nachfolgend dargestellte Sichtfeld (Sichtdreieck) von Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Im Bereich des Sichtfeldes befindet sich eine hochgewachsene Hecke. Aufgrund des Kurvenbereichs und der Radwegeüberquerung erscheint vor allem der Bereich östlich der Privatzufahrt für die Einhaltung der Einsicht in den Straßenverkehr problematisch.



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 u.a. vor, dass eine Änderung von Bebauungsplänen, die zu einer nicht unerheblichen Bodenwertsteigerung mit geplanter Wohnnutzung oder gemischter Nutzung führt (ab einer Erhöhung der Gesamtgeschossfläche von 500 m<sup>2</sup>) nur erfolgt, wenn die planbegünstigten Grundstückseigentümer vor dem Aufstellungsbeschluss gegenüber der Stadt Penzberg eine Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung) zur Anwendung Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung sowie zur Deckung des Bedarfs an Arbeitsplätzen sowie zur Übernahme der Planungskosten abgeben.

Die Geschossfläche wird für zwei Wohngebäude mit jeweils 249 m<sup>2</sup> je Wohngebäude, insgesamt 498 m<sup>2</sup> beantragt. Die SoBoN-Richtlinie ist somit nicht anwendbar.

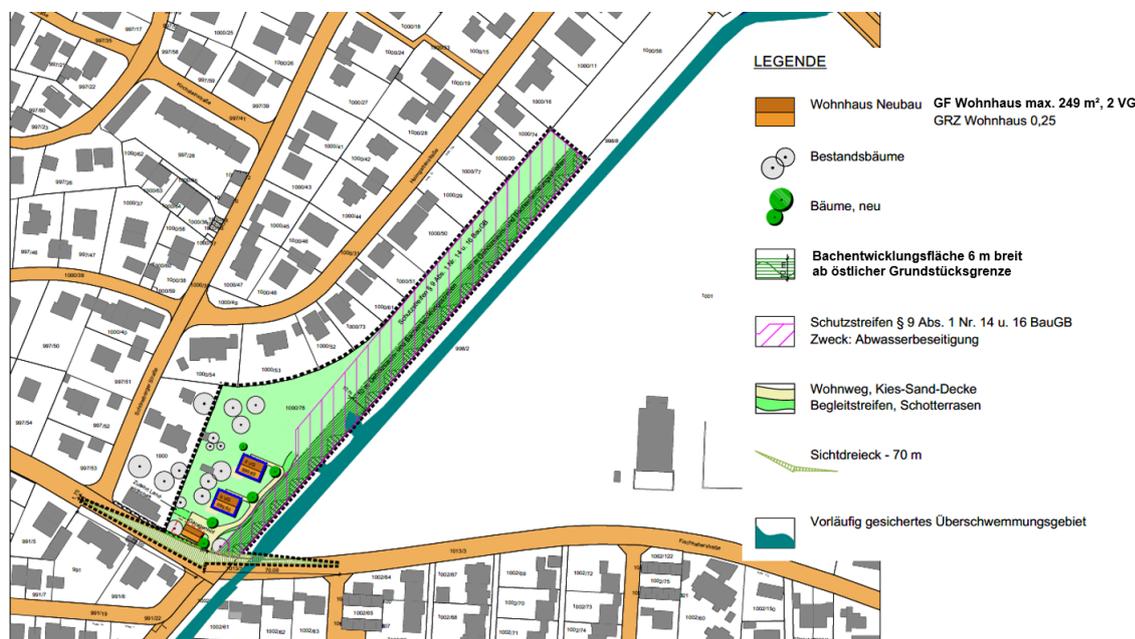
### Zusammenfassung:

Der Planentwurf zur 19. Änderung des Bebauungsplans „Froschholz“ berücksichtigt die öffentlichen Belange. Im weiteren Verfahren sollte die Durchführbarkeit der Gewässerentwicklung am linksseitigen Ufer des Säubachs gesichert werden.

## 2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss billigt den Planentwurf zur 19. Änderung des Bebauungsplans „Froschholz“, der neben den Baufenstern zur Errichtung von 2 neuen Wohngebäuden u.a. eine Fläche zur Renaturierung des Säubachs beinhaltet. Die Renaturierung des Bachlaufes ist ein wichtiger Bestandteil für Natur und Landschaft und würde die Naherholung im Gebiet Steigenberg fördern.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.



## 3. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

## 5 78. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung

### 1. Vortrag:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat am 12.10.2021 die Aufstellung der 78. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Flurnummer 972/38 der Gemarkung Penzberg, Ludwig-März-Straße 12, beschlossen.

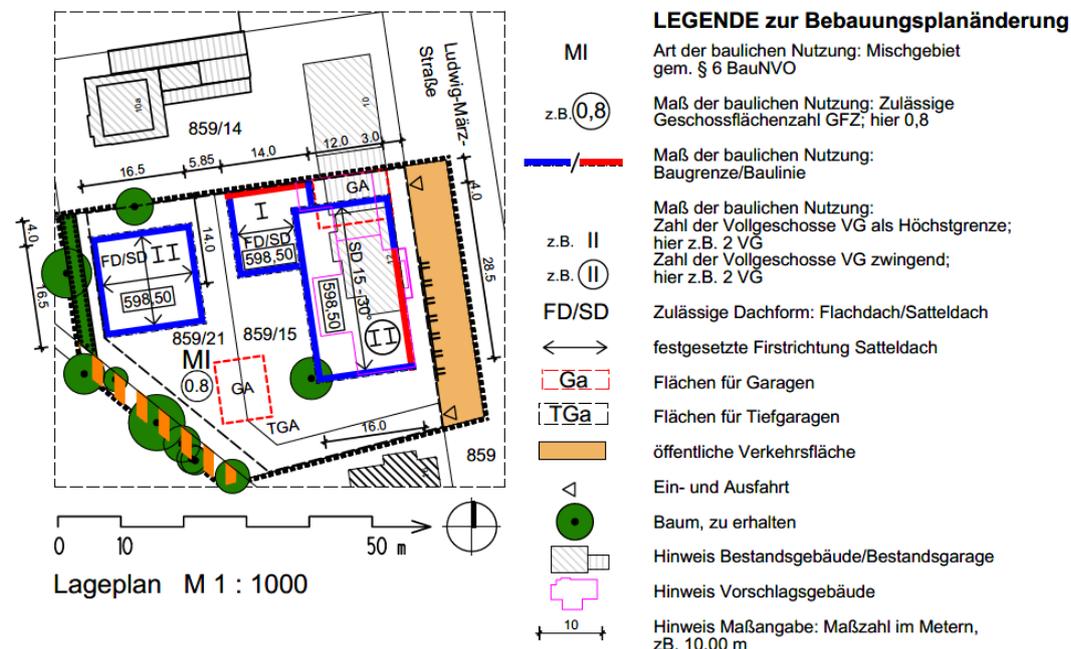
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.10.2021 bekannt gemacht.

In der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 20.09.2022 wurde dem Planentwurf und der städtebaulichen Begründung die Zustimmung erteilt und beschlossen, die 78. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

Der Entwurf der 78. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ wurde einschließlich Begründung vom 20.02.2023 bis 24.03.2023 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 10.02.2023.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 22.02.2023 gebeten, ihre Stellungnahmen bis 24.03.2023 einzureichen.

Nachfolgend ist der Planteil des Planentwurfs in der Planfassung vom 08.11.2021 dargestellt:



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

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur 78. Änderung des Bebauungsplans "Altstadtsanierung" abgegeben:

Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Städtebau) am 23.03.2023

Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege) am 08.03.2023

Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich 41.2, Technischer Umweltschutz) am 03.03.2023

Regierung von Oberbayern - höhere Landesplanungsbehörde am 23.02.2023

Planungsverband Region Oberland am 24.03.2023

Staatl. Bauamt Weilheim (Straßenbauamt) am 27.02.2023

Wasserwirtschaftsamt Weilheim am 15.03.2023

KU Stadtwerke Penzberg am 17.03.2023

E.ON SE am 03.03.2023

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim am 01.03.2023

Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Brandschutzdienststelle) am 06.03.2023

Bund Naturschutz in Bayern e.V. am 27.03.2023

Industrie- und Handelskammer am 23.02.2023

Bayernwerk Netz GmbH am 06.03.2023

ESB Energienetze Bayern GmbH & CO.KG am 24.02.2023

bayernets (Erdgas) am 23.02.2023

Deutsche Telekom Technik GmbH am 28.02.2023

Vodafone Deutschland am 24.03.2023

Stadt Penzberg, Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz am 01.03.2023

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien vom 09.05.2023

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen zur 78. Änderung des Bebauungsplans "Altstadtsanierung" abgegeben:

Regierung von Oberbayern – Bergamt Süd

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Verein für Denkmalpflege

EVA – Erbenschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH am

Beirat für Menschen mit Behinderung

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB

ADFC Bernried Seeshaupt Iffeldorf Penzberg Sindelsdorf

Landesbund für Vogelschutz (LBV)

Bayerischer Bauernverband

Bayerisches Landesamt für Umwelt

Regierung von Oberbayern - Umweltrecht

Regierung von Oberbayern - Naturschutzbehörde

Planungsverband Region Oberland

Gemeinde Iffeldorf

**2.01.1 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Städtebau) am 23.03.2023**

a)

Auf der Fl. Nr. 859/15 wird ein Baum als erhaltenswert festgesetzt. Die Baugrenze reicht fast bis zum Baumstamm. Sollte an dieser Stelle bis an Baugrenze gebaut werden ist zu befürchten, dass der Baum im Zuge der Bauarbeiten nachhaltig beschädigt wird. Wir bitten um Prüfung, ob die Baugrenze an dieser Stelle etwas zurückgesetzt werden könnte, um den Schutz des Baumes sicherzustellen.

b)

Wir empfehlen die klarstellende Festsetzung, wonach der öffentlich gewidmete Fuß- und Radweg auf dem Grundstück als anrechenbare Fläche gem. § 19.4 BauNVO berücksichtigt wird, zu streichen und ggf. die Festsetzungen zur GRZ anzupassen. Zwar gelten grundsätzlich auch nicht überbaubare Flächen als Bauland i. S. v. § 19 BauNVO, da diese nicht schlechthin einer Bebauung entzogen wird (etwa durch Nebenanlagen, vgl. § 23 Abs. 5 BauNVO). Ausschlaggebend ist jedoch stets, dass diese Flächen grundsätzlich bebaubar sind. Dies ist bei einem öffentlich gewidmeten Fuß- und Radweg nicht der Fall.

**Würdigung der Stellungnahme:**

zu a)

Das Vorschlagsgebäude hält einen angemessenen Abstand zum o. a. Bau ein. Da nach Rücksprache mit dem Grundstückseigentümer das Vorschlagsgebäude auch dem geplanten Gebäude entspricht, besteht hier keine Gefahr für den Baum. Sollte das Gebäude zukünftig innerhalb der Baugrenzen durch einen Neubau in anderen Abmessungen ersetzt werden, ist zu vermuten, dass dieser Baum dann nicht mehr bestehen wird.

Es wird vorgeschlagen, die Baugrenzen nicht zu verändern.

zu b)

Mit der Festsetzung GRZ 0,55 und der maximalen Überschreitung der GRZ 0,55 für Anlage nach § 19.4 BauNVO um 45 % beträgt die GRZ für Anlagen nach §§ 19.2 und 19.4 BauNVO 0,80 GRZ – und erreicht damit die Kappungsgrenze nach § 19.4 BauNVO.

Die Fläche des Fuß- und Radwegs beträgt 96,5 m<sup>2</sup>.

Die gesamte Grundstücksfläche für beide Grundstücke beträgt 2.196,5 m<sup>2</sup> ohne den o. a. Fuß- und Radweg, 2.293 m<sup>2</sup> mit dem o. a. Fuß- und Radweg.

Der Anteil des Fuß- und Radwegs am Gesamtgrundstück beträgt 4 %.

Um den Entfall des Anteils des o. a. Fußwegs bei der Bemessung von Anlagen gem. § 19.4 BauNVO zu kompensieren, soll die GRZ für Anlagen nach § 19.4 BauNVO um 4 % auf 47 % erhöht werden. Damit überschreitet die GRZ für Anlagen nach §§ 19.2 und 19.4 BauNVO auf 0,809 und übersteigt die sog. Kappungsgrenze um 0,0085. Laut § 19.4 BauNVO ist eine geringfügige Überschreitung zulässig.

Die Festsetzung 2.1 „max. zulässige GRZ für Anlagen nach § 19.2 BauNVO: GRZ 0,55; die max. zulässige GRZ darf für Anlagen nach § 19.4 BauNVO um maximal 45 % überschritten werden“ soll geändert werden in:

2.1 max. zulässige GRZ für Anlagen nach § 19.2 BauNVO: GRZ 0,55;  
die max. zulässige GRZ darf für Anlagen nach § 19.4 BauNVO um maximal 47 % überschritten werden

Die Festsetzung „Der öffentlich gewidmete Fuß- und Radweg auf dem Grundstück ist anrechenbare Fläche gem. § 19.4 BauNVO“ soll entfallen.

#### **Beschlussvorschlag:**

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

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem die Festsetzungen wie nachfolgend beschrieben geändert werden.

zu b)

2.1 max. zulässige GRZ für Anlagen nach § 19.2 BauNVO: GRZ 0,55;  
die max. zulässige GRZ darf für Anlagen nach § 19.4 BauNVO um maximal 47 % überschritten werden

Die Festsetzung „Der öffentlich gewidmete Fuß- und Radweg auf dem Grundstück ist anrechenbare Fläche gem. § 19.4 BauNVO“ soll entfallen.

#### **2.01.2 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege) am 08.03.2023**

Keine Einwendungen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

#### **2.01.3 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich 41.2, Technischer Umweltschutz) am 03.03.2023**

Einwendungen:

In der Bauleitplanung sind zum Schutz vor Verkehrslärm die Vorschriften der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) einschlägig. Diese sehen für Mischgebiete einzuhaltende Orientierungswerte von 60/50 dB(A) tagsüber/nachts vor.

Bei der Überplanung bestehender Gebiete können nach stehender Rechtsprechung die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von tagsüber/nachts 64/54 dB(A) das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

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

Rein passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster mit oder ohne mechanische Lüftungseinrichtung) sind allenfalls dann ein Mittel der Wahl, wenn die Fenster feststehend ausgeführt werden, da sie nach allgemeiner Lebenserfahrung während des Sommerhalbjahrs ansonsten vor allem nachts ständig offen stehen und ihren Zweck damit nicht erfüllen können. Wir lehnen solcherart Maßnahmen ab, da sie Einbunkerungseffekte nach sich ziehen und sich in den Obergeschoßen zudem regelmäßig Probleme mit der Fensterreinigung ergeben.

1. Straßen-Verkehrslärm

Die vom Verkehr auf der Ludwig-März-Straße verursachten Lärmimmissionen ergeben an der der Straße zugewandten Ostfassade der bestehenden und künftig geplanten Wohneinheiten auf dem östlichen Baufenster Beurteilungspegel von 61/54 dB(A) tagsüber/nachts und überschreiten damit die Orientierungswerte der DIN 18005.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden noch eingehalten. Eine Berechnung mit der in der Bauleitplanung noch nicht verpflichtend eingeführten RLS-19 („Richtlinie für Lärmschutz an Straßen“) ergibt eine Pegelerhöhung um nochmals 2 dB(A), womit nachts auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten sind.

## 2. Bahnverkehr (Primär-/Sekundärschall und Erschütterungen)

Aufgrund der Baurechtsmehrung wird ein Teil der zukünftigen Bebauung wesentlich näher an der Bahnlinie Tutzing - Kochel liegen, als ursprünglich vorgesehen. Nach unseren Berechnungen wird der nach DIN 18005 nachts in Mischgebieten vorgegebene schalltechnische Orientierungswert von 50 dB(A) zwar gerade noch eingehalten, jedoch ist an anderer DIN-Stelle besonders hervorgehoben, dass „bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist“. Bei Bahnlärm kommt verschärfend hinzu, dass die Einzelpegel der Vorbeifahrten sehr laut (Aufwackkriterium) sind und der vorg. Orientierungswert nur deshalb nicht überschritten wird, da es sich um einen über die gesamte Nachtzeit gemittelten Pegel handelt. Neben den vom Schienenverkehr ausgehenden Lärmimmissionen (Primärschall) müssen bis zu einem Abstand von 50 m zum Gleiskörper auch die auf das Gebäude einwirkenden Erschütterungen und dadurch ausgelöste sekundäre Luftschallimmissionen untersucht werden. Über Erschütterungen sowie Sekundärschall lassen sich ohne Messungen keine Aussagen machen; daher ist eine entsprechende Untersuchung erforderlich.

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

### 1. Straßen-Verkehrslärm

Für das östliche Baufenster sind zur Gewährleistung von gesunden Wohn-verhältnissen zumindest „semiaktive“ Lärmschutz-Maßnahmen erforderlich. Wir empfehlen dazu folgende Formulierung als Bebauungsplanfestsetzung:

„Auf dem östlichen Baufenster an der Ludwig-März-Straße sind bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbaumaßnahmen schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ sind dies u.a. Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer, Wohnküchen, Büros u. ä.) so anzuordnen, dass sie über mindestens ein zum Lüften geeignetes stehendes Fenster an der Westfassade belüftet werden können. Ohne eine solche Lüftungsmöglichkeit sind die Fenster mit baulichen Maßnahmen (z.B. Laubengangerschließung, Abschirmung durch eigene Gebäudeteile, verglaste - innenwandig schallabsorbierende - Vorbauten) so zu schützen, dass vor den Fenstern 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts nicht überschritten werden.“

### 2. Bahnverkehr

Aufgrund der Nähe der Bahnlinie empfehlen wir folgende Textfestsetzung:

„Mit dem Bauantrag ist für Neubauten bis zu einem Abstand von 50 m zum Gleiskörper eine Untersuchung eines Sachverständigen i. S. von § 29 b BImSchG vorzulegen, mit der nachgewiesen wird, dass die zulässigen Werte der DIN 4150-2 (Erschütterungen im Bauwesen) für Erschütterungen oder die „Anhaltswerte für Innenschallpegel“ der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) durch Sekundärschall nicht überschritten werden. Hierfür evtl. erforderliche Maßnahmen sind in die Planung einzuarbeiten und bei der Bauausführung entsprechend zu beachten.“

Im Planteil ist der gesamte Geltungsbereich der 78. Änderung mit dem Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung als „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions-schutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)“ kenntlich zu machen und in den Festsetzungen durch Text wie in Punkt 1 und 2 beschrieben zu erläutern.

Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

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

Zum Schutz der Anwohner vor den nächtlichen Lärmeinwirkungen der Bahnlinie Tutzing - Kochel empfehlen wir, für das westliche Baufenster eine Orientierung der Kinderzimmer und Schlafräume nach Norden oder Osten festzusetzen.

In den Festsetzungen empfehlen wir noch folgende Formulierung für die Tiefgarage bezüglich des vorsorglichen Lärmschutzes mit aufzunehmen:

„Tiefgaragenrampen sind mit einer dreiseitig geschlossenen und überdachten Einhausung zu überbauen. Die Einhausung ist innenseitig an Wänden und Decke schallabsorbierend auszuführen. Im oberen Rampenbereich dürfen nur „leise laufende“ Tiefgaragentore eingebaut werden. Tiefgaragentore müssen mittels Funkfernsteuerung geöffnet werden können. Die Abdeckungen von Regenrinnen sind lärmarm (z. B. mit verschraubten Gusseisenplatten) auszubilden.“

### **Beschlussvorschlag:**

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet 41.2, Technischer Umweltschutz) sind zu berücksichtigen.

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem die Festsetzungen wie nachfolgend beschrieben geändert bzw. ergänzt werden.

Textliche Festsetzungen:

„Auf dem östlichen Baufenster an der Ludwig-März-Straße sind bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbaumaßnahmen schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ sind dies u.a. Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer, Wohnküchen, Büros u. ä.) so anzuordnen, dass sie über mindestens ein zum Lüften geeignetes stehendes Fenster an der Westfassade belüftet werden können. Ohne eine solche Lüftungsmöglichkeit sind die Fenster mit baulichen Maßnahmen (z. B. Laubengangerschließung, Abschirmung durch eigene Gebäudeteile, verglaste - innenwandig schallabsorbierende - Vorbauten) so zu schützen, dass vor den Fenstern 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts nicht überschritten werden.“

„Mit dem Bauantrag ist für Neubauten bis zu einem Abstand von 50 m zum Gleiskörper eine Untersuchung eines Sachverständigen i. S. von § 29b BImSchG vorzulegen, mit der nachgewiesen wird, dass die zulässigen Werte der DIN 4150-2 (Erschütterungen im Bauwesen) für Erschütterungen oder die „Anhaltswerte für Innenschallpegel“ der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) durch Sekundärschall nicht überschritten werden. Hierfür evtl. erforderliche Maßnahmen sind in die Planung einzuarbeiten und bei der Bauausführung entsprechend zu beachten.“

„Kinderzimmer und Schlafräume sind im Bereich des westlichen Baufensters nach Norden oder Osten zu orientieren.“

„Tiefgaragenrampen sind mit einer dreiseitig geschlossenen und überdachten Einhausung zu überbauen. Die Einhausung ist innenseitig an Wänden und Decke schallabsorbierend auszuführen. Im oberen Rampenbereich dürfen nur „leise laufende“ Tiefgaragentore eingebaut werden. Tiefgaragentore müssen mittels Funkfernsteuerung geöffnet werden können. Die Abdeckungen von Regenrinnen sind lärmarm (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten) auszubilden.“

Planzeichnung:

Im Planteil ist der gesamte Geltungsbereich der 78. Änderung mit dem Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung als „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)“ kenntlich zu machen und in den Festsetzungen durch Text wie oben beschrieben zu erläutern.

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem die Begründung wie nachfolgend beschrieben geändert bzw. ergänzt werden.

Östliches Baufenster:

„Auf dem östlichen Baufenster an der Ludwig-März-Straße sind bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbaumaßnahmen schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ sind dies u.a. Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer, Wohnküchen, Büros u. ä.) so anzuordnen, dass sie über mindestens ein zum Lüften geeignetes stehendes Fenster an der Westfassade belüftet werden können. Ohne eine solche Lüftungsmöglichkeit sind die Fenster mit baulichen Maßnahmen (z. B. Laubengangschließung, Abschirmung durch eigene Gebäudeteile, verglaste - innenwandig schallabsorbierende - Vorbauten) so zu schützen, dass vor den Fenstern 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts nicht überschritten werden.“

Westliches Baufenster:

„Kinderzimmer und Schlafräume sind nach Norden oder Osten zu orientieren.“

Erschütterungen aus dem Bahnbetrieb:

„Mit dem Bauantrag ist für Neubauten bis zu einem Abstand von 50 m zum Gleiskörper eine Untersuchung eines Sachverständigen i. S. von § 29 b BImSchG vorzulegen, mit der nachgewiesen wird, dass die zulässigen Werte der DIN 4150-2 (Erschütterungen im Bauwesen) für Erschütterungen oder die „Anhaltswerte für Innenschallpegel“ der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) durch Sekundärschall nicht überschritten werden. Hierfür evtl. erforderliche Maßnahmen sind in die Planung einzuarbeiten und bei der Bauausführung entsprechend zu beachten.“

Tiefgaragenrampen:

„Tiefgaragenrampen sind mit einer dreiseitig geschlossenen und überdachten Einhausung zu überbauen. Die Einhausung ist innenseitig an Wänden und Decke schallabsorbierend auszuführen. Im oberen Rampenbereich dürfen nur „leise laufende“ Tiefgaragentore eingebaut werden. Tiefgaragentore müssen mittels Funkfernsteuerung geöffnet werden können. Die Abdeckungen von Regenrinnen sind lärmarm (z. B. mit verschraubten Gusseisenplatten) auszubilden.“

## **2.02 Stellungnahme gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern - höhere Landesplanungsbehörde am 23.02.2023**

Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

### **Beschlussvorschlag:**

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

## **2.03 Stellungnahme gemäß Schreiben des Planungsverbands Region Oberland am 24.03.2023**

Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 23.02.2023 an.

**Beschlussvorschlag:**

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

**2.04 Stellungnahme gemäß Schreiben des Staatl. Bauamts Weilheim (Straßenbauamt) am 27.02.2023**

Keine Äußerung

**Beschlussvorschlag:**

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

**2.05 Stellungnahme gemäß Schreiben des Wasserwirtschaftsamt Weilheim am 15.03.2023**

Zu o. g. Bauleitplanung ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Stellungnahme erforderlich.

**Beschlussvorschlag:**

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

**2.06 Stellungnahme gemäß Schreiben des KU Stadtwerke Penzberg am 17.03.2023**

Abwasser:

Die Flurstücke Fl. Nr. 859/15 (Ludwig-März-Straße 12) und 859/21 sind über den östlich verlaufenden öffentlichen Mischwasserkanal erschlossen. Die Entwässerung auf den Grundstücken ist jeweils bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen. Der bestehende Mischwasserkanal, über den die beiden Flurstücke 859/15 und 859/21 erschlossen sind, ist unterstrom gemäß IST-Zustand GEP bereits jetzt überlastet. Aufgrund der derzeit nicht ausreichenden hydraulischen Leistungsfähigkeit des dortigen Kanalnetzes kommt es an mehreren Schächten (u. A. im Bereich der Grundschule in der Sonnenstraße und in der Friedrich-Ebert-Straße) bei entsprechend intensiven Niederschlägen gemäß den Berechnungen zum IST-Zustand GEP zu Überstau. Zur Behebung dieses Überstaus sind, wie bereits bekannt, die GEP-Maßnahmen 47 und 48 vorgesehen. Nach Umsetzung der GEP-Maßnahmen 47 und 48 sowie deren hydraulischen Vorläufern könnten auch weitere Flächen gemäß Prognosezustand GEP an das Kanalnetz angeschlossen werden, so dass dann auch zusätzliche Abflüsse infolge der Nachverdichtung im Bereich der Flurstücke 859/15 sowie 859/21 aufgenommen werden könnten, ohne dass auf den Flurstücken, von denen nun zusätzliche Abflüsse eingeleitet werden sollen, weitergehende hydraulische Maßnahmen erforderlich sind. Dementsprechend ist die Einleitung weiterer Abflussmengen in den überlasteten Kanal aktuell kritisch zu sehen, da hier eine Verschlechterung hinsichtlich der Betroffenheiten Dritter nicht ausgeschlossen werden kann. Um signifikante bzw. tatsächlich messbare Verschlechterungen für Dritte infolge der Einleitung zusätzlicher Abwassermengen von den beiden Flurstücken 859/15 und 859/21 vor Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahmen ausschließen zu können, muss sichergestellt werden, dass zumindest bis zur Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahmen nicht signifikant mehr Abwasser von den beiden Flurstücken 859/15 und 859/21 eingeleitet wird als bisher. In diesem Zusammenhang

könnten u. U. weitergehende hydraulische Maßnahmen auf den beiden Flurstücken 859/15 und 859/21 selbst eine Rolle spielen.

Gemäß dem am 10.02.2023 an die Stadtwerke Penzberg übermittelten Entwässerungseingabeplans (Stand Januar 2023) soll das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden. Im Zuge eines Sickertests (Stellungnahme Firma probst ausführen - 16.02.2022) wurde ein Nachweis für die Sickerfähigkeit des Bodens erbracht. Der ausschließlichen Einleitung von haushaltsüblichen Mengen an Schmutzwasser in den Mischwasserkanal in der Ludwig-März-Straße kann von Seiten der Stadtwerke Penzberg zugestimmt werden.

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 Entwässerungsanlagen in der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

#### Trinkwasser:

Die Flurstück Fl. Nr. 859/15 und 859/21 sind über die auf der westlichen Seite verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen.

#### Fernwärme:

Eine Erschließung durch das Fernwärmenetz der Stadtwerke Penzberg ist mittelfristig nicht vorgesehen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des KU Stadtwerke Penzberg ist zu berücksichtigen und in die Begründung mit aufzunehmen.

#### Änderung der Begründung:

KU Stadtwerke Penzberg

#### Abwasser:

Die Flurstücke Fl. Nr. 859/15 (Ludwig-März-Straße 12) und 859/21 sind über den östlich verlaufenden öffentlichen Mischwasserkanal erschlossen. Die Entwässerung auf den Grundstücken ist jeweils bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen. Der bestehende Mischwasserkanal, über den die beiden Flurstücke 859/15 und 859/21 erschlossen sind, ist unterstrom gemäß IST-Zustand GEP bereits jetzt überlastet. Aufgrund der derzeit nicht ausreichenden hydraulischen Leistungsfähigkeit des dortigen Kanalnetzes kommt es an mehreren Schächten (u. A. im Bereich der Grundschule in der Sonnenstraße und in der Friedrich-Ebert-Straße) bei entsprechend intensiven Niederschlägen gemäß den Berechnungen zum IST-Zustand GEP zu Überstau. Zur Behebung dieses Überstaus sind, wie bereits bekannt, die GEP-Maßnahmen 47 und 48 vorgesehen. Nach Umsetzung der GEP-Maßnahmen 47 und 48 sowie deren hydraulischen Vorläufern könnten auch weitere Flächen gemäß Prognosezustand GEP an das Kanalnetz angeschlossen werden, so dass dann auch zusätzliche Abflüsse infolge der Nachverdichtung im Bereich der Flurstücke 859/15 sowie 859/21 aufgenommen werden könnten, ohne dass auf den Flurstücken, von denen nun zusätzliche Abflüsse eingeleitet werden sollen, weitergehende hydraulische Maßnahmen erforderlich sind. Dementsprechend ist die Einleitung weiterer Abflussmengen in den überlasteten Kanal aktuell kritisch zu sehen, da hier eine Verschlechterung hinsichtlich der Betroffenheiten Dritter nicht ausgeschlossen werden kann. Um signifikante bzw. tatsächlich messbare Verschlechterungen für Dritte infolge der Einleitung zusätzlicher Abwassermengen von den beiden Flurstücken 859/15 und 859/21 vor Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahmen ausschließen zu können, muss sichergestellt werden, dass zumindest bis zur

Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahmen nicht signifikant mehr Abwasser von den beiden Flurstücken 859/15 und 859/21 eingeleitet wird als bisher. In diesem Zusammenhang könnten u. U. weitergehende hydraulische Maßnahmen auf den beiden Flurstücken 859/15 und 859/21 selbst eine Rolle spielen.

Gemäß dem am 10.02.2023 an die Stadtwerke Penzberg übermittelten

Entwässerungseingabeplans (Stand Januar 2023) soll das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden. Im Zuge eines Sickertests (Stellungnahme Firma probst ausführen - 16.02.2022) wurde ein Nachweis für die Sickerfähigkeit des Bodens erbracht. Der ausschließlichen Einleitung von haushaltsüblichen Mengen an Schmutzwasser in den Mischwasserkanal in der Ludwig-März-Straße kann von Seiten der Stadtwerke Penzberg zugestimmt werden.

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 Entwässerungsanlagen in der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

#### Trinkwasser:

Die Flurstück Fl. Nr. 859/15 und 859/21 sind über die auf der westlichen Seite verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen.

#### Fernwärme:

Eine Erschließung durch das Fernwärmenetz der Stadtwerke Penzberg ist mittelfristig nicht vorgesehen.

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

### **2.07 Stellungnahme gemäß Schreiben der E.ON SE am 03.03.2023**

Wir stellen fest, dass unsere Gesellschaft an der o. a. Änderung im Bauleitplan-verfahren bis heute noch nicht beteiligt wurde.

Unsere erstmalige Stellungnahme zur bergbaulichen Situation für den Geltungsbereich 78. Änderung des o. a. Bebauungsplanes lautet wie folgt:

Der o. a. Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE.

Aus Gründen des früheren Bergbaus, soweit er von der E.ON SE zu vertreten ist, haben wir weder Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Unsere Unterlagen weisen für den Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes weder Schächte noch Tagesöffnungen oder tagesnahen Bergbau aus.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass nach den geologischen Gegebenheiten in diesem Bereich Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann. Unsere Unterlagen weisen über eine solche Tätigkeit ebenfalls nichts aus.

Das amtliche Grubenbild befindet sich bei der Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, Maximilianstraße 39, 80538 München. Sie haben dort die Möglichkeit eine Grubenbildeinsichtnahme zu beantragen.

Weitere Informationen finden Sie unter dem folgenden Link:

[https://www.regierung.oberbayern.bayern.de/ueber\\_uns/zentralezustaanigkeiten/bergamt\\_suedbayern/index.html](https://www.regierung.oberbayern.bayern.de/ueber_uns/zentralezustaanigkeiten/bergamt_suedbayern/index.html)

Eine Kopie dieses Schreibens erhält das Bergamt Südbayern.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen der E.ON SE ist zu berücksichtigen und in die Begründung mit aufzunehmen.

#### Änderung der Begründung:

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem in die Begründung nachfolgender Text aufgenommen wird.

Stellungnahme der E.ON SE:

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

Unsere erstmalige Stellungnahme zur bergbaulichen Situation für den Geltungsbereich 78. Änderung des o. a. Bebauungsplanes lautet wie folgt:

Der o. a. Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE. Aus Gründen des früheren Bergbaus, soweit er von der E.ON SE zu vertreten ist, haben wir weder Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Unsere Unterlagen weisen für den Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes weder Schächte noch Tagesöffnungen oder tagesnahen Bergbau aus.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass nach den geologischen Gegebenheiten in diesem Bereich Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann. Unsere Unterlagen weisen über eine solche Tätigkeit ebenfalls nichts aus.

Das amtliche Grubenbild befindet sich bei der Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, Maximilianstraße 39, 80538 München. Sie haben dort die Möglichkeit eine Grubenbildeinsichtnahme zu beantragen.

Weitere Informationen finden Sie unter dem folgenden Link:

[https://www.regierung.oberbayern.bayern.de/ueber\\_uns/zentralezustaeendigkeiten/bergamt\\_suedbayern/index.html](https://www.regierung.oberbayern.bayern.de/ueber_uns/zentralezustaeendigkeiten/bergamt_suedbayern/index.html)

Eine Kopie dieses Schreibens erhält das Bergamt Südbayern.

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

### **2.08 Stellungnahme gemäß Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim am 01.03.2023**

Zu o. g. Verfahren möchten wir uns wie folgt äußern:

#### Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Durch die Änderungen sind landwirtschaftliche Belange nicht betroffen. Insofern bestehen unsererseits keine Einwände bzw. Hinweise.

#### Aus dem Bereich Forsten:

Forstfachliche Belange sind von der Planung nicht berührt.

Sollte jedoch nachträglich eine das Waldrecht betreffende Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahme festgelegt werden, ist dazu das AELF nach Art. 7 BayWaldG erneut zu beteiligen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

#### **2.09 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Brandschutzdienststelle) am 06.03.2023**

Die Änderung ist geringfügig, wodurch sich keine neuen Hinweise ergeben.

#### **Beschlussvorschlag:**

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

#### **2.10 Stellungnahme gemäß Schreiben des Bund Naturschutz in Bayern e. V. am 27.03.2023**

Der Bund Naturschutz möchte zur Begründung/Teil Grünordnung doch noch Folgendes anmerken:

Die mind. hundertjährige Weide ist aus Sicht des Naturschutzes für die nächsten Jahre als erhaltenswert einzustufen.

Diese Baumart (Salix Alba) kann bis zu 200 Jahre alt werden. Sie war Baum des Jahres 1999. Ihr ökologischer Wert ist hoch: Sie ist Pollenlieferant für 16 Wildbienen und ihre Blätter dienen als Raupenfutter für 27 Schmetterlinge.

Der Erhalt des Baumes würde das gegenwärtige Bauvorhaben nicht gefährden. Mit einer Rücknahme und Entfernung von Totholz kann der Sicherheitsgefahr begegnet werden.

#### **Fachliche Beurteilung durch Stadt Penzberg Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz:**

Aufgrund der geplanten Bebauung auf dem Flurstück 859/21 mit einem Wohngebäude sowie (Tief-) Garagen befürchtet die Abteilung „Umwelt- und Klimaschutz“, dass sich die auf dem Grundstück befindliche Silber-Weide (salix alba) durch die notwendigen und massiven Abgrabungen im Wurzelbereich nicht dauerhaft erhalten lässt.

Sollten sich wiederum Änderungen in der Planung ergeben, wäre es wünschenswert, den betreffenden Baum als zu erhaltend festzusetzen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Aufgrund der festgesetzten Bauräume für das westliche Wohngebäude sowie die Tiefgarage ist eine Festsetzung der Weide als erhaltenswerter Baumbestand nicht möglich.

Da diese Weide jedoch die aktuell geplante Bebauung des Einfamilienwohnhauses im östlichen Planbereich nicht tangiert, sollte die Begründung (Teil Grünordnung) dahingehend ergänzt werden, indem die Erhaltung der Weide unter dem Hinweis auf den ökologischen Wert und der Rücknahme und Entfernung des Totholzanteils als wünschenswert bezeichnet wird, solange bis der Bauraum für die Errichtung des westlichen Gebäudes oder der Tiefgarage benötigt wird.

#### **2.11 Stellungnahme gemäß Schreiben der Industrie- und Handelskammer am 23.02.2023**

Aus Sicht der IHK für München und Oberbayern ergeben sich aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Anregungen oder Bedenken gegen die 78. Änderung des Bebauungsplans "Altstadtsanierung".

### **Beschlussvorschlag:**

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

### **2.12 Stellungnahme gemäß Schreiben der Bayernwerk Netz GmbH am 06.03.2023**

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

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

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind.

Befinden sich unsere Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen.

Das Portal erreichen Sie unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

### **Beschlussvorschlag:**

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen der Bayernwerk Netz GmbH ist zu berücksichtigen und in die Begründung mit aufzunehmen.

Änderung der Begründung:

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem in die Begründung nachfolgender Text aufgenommen wird.

Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH:

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

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

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind.

Befinden sich unsere Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen.

Das Portal erreichen Sie unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftspor-tal.html>

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

### **2.13 Stellungnahme gemäß Schreiben der ESB Energienetze Bayern GmbH & CO.KG am 24.02.2023**

Die Energienetze Bayern GmbH & Co.KG stimmen der Änderung des Bebauungsplan Altstadtsanierung zu.

#### **Beschlussvorschlag:**

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

### **2.14 Stellungnahme gemäß Schreiben der bayernets (Erdgas) am 23.02.2023**

Im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen keine Anlagen der bayernets GmbH.

Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.

#### **Beschlussvorschlag:**

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

### **2.15 Stellungnahme gemäß Schreiben der Deutsche Telekom Technik GmbH am 28.02.2023**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen

sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2022561 vom 15.09.2022 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter: Anlass und Ziel der 78. Änderung haben wir ebenso zur Kenntnis genommen und keine Einwände dagegen.

### **Beschlussvorschlag:**

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

## **2.16 Stellungnahme gemäß Schreiben der Vodafone Deutschland am 24.03.2023**

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.

Weiterführende Dokumente:

[https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Kabelschutzanweisung\\_VF.pdf](https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Kabelschutzanweisung_VF.pdf)

[https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Kabelschutzanweisung\\_VDG.pdf](https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Kabelschutzanweisung_VDG.pdf)

[https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Zeichenerklaerung\\_VF.pdf](https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Zeichenerklaerung_VF.pdf)

[https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Zeichenerklaerung\\_VDG.pdf](https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Zeichenerklaerung_VDG.pdf)

### **Beschlussvorschlag:**

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen der Vodafone Deutschland ist zu berücksichtigen und in die Begründung mit aufzunehmen.

Änderung der Begründung:

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem in die Begründung nachfolgender Text aufgenommen wird.

Stellungnahme der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH:

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.

Weiterführende Dokumente:

[https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Kabelschutzanweisung\\_VF.pdf](https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Kabelschutzanweisung_VF.pdf)

[https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Kabelschutzanweisung\\_VDG.pdf](https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Kabelschutzanweisung_VDG.pdf)

[https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Zeichenerklaerung\\_VF.pdf](https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Zeichenerklaerung_VF.pdf)

[https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Zeichenerklaerung\\_VDG.pdf](https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Zeichenerklaerung_VDG.pdf)

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

### **2.17 Stellungnahme gemäß Schreiben der Stadt Penzberg, Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz am 01.03.2023**

Die Abteilung „Umwelt- & Klimaschutz“ empfiehlt, folgende textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Bei Neuerrichtung und Aufstockung von Gebäuden sind Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse mit dem Faktor 0,2 Quartiere je lfm an bzw. in Dachflächen und / oder Fassadenelemente zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten.

Als Nisthilfen sind im Handel erhältliche, fertige Niststeine in die Fassade einzubauen. Die Nisthilfen sind im Eingabeplan zu kennzeichnen.

Fällungen und Entnahme von Altbäumen sind zum Schutz der Vögel in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09. nicht zulässig.

Schutz des Baumbestandes bei Baumaßnahmen: Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Bei Baumaßnahmen im Bereich zu erhaltender Bäume sind die Vorschriften der DIN 18920 in der aktuellsten Form zu beachten. Dabei ist u. a. ein Stammschutz mit Holzeinfassung aller Bäume mit einem Stammdurchmesser über 30 cm sowie eine Einzäunung des gesamten Kronenraums erforderlich.

Abzubrechende Gebäude oder relevante Gebäudeteile und Großbäume sind vor dem Abriss / Fällung gründlich auf Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten zu untersuchen. Ein Abriss darf nur zu Jahreszeiten stattfinden, zu denen Fledermäuse und brütende Vögel nicht anwesend sind. Im Falle eines Besatzes sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. der lokalen Koordinationsstelle für Fledermausschutz zum Schutz der Individuen zu treffen.

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche „Insektenfreundliche“ Lampen (z.B. Natriumdampflampen mit gelben Licht oder UV-freie warmweiße LEDs) zu verwenden, die aufgrund der gelben Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, sodass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen der Stadt Penzberg, Abteilung 6 ist zu berücksichtigen und in die Begründung mit aufzunehmen.

Änderung auf BPlan-Ebene:

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem in dem Bebauungsplan nachfolgender Text aufgenommen wird:

Bei Neuerrichtung und Aufstockung von Gebäuden sind Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse mit dem Faktor 0,2 Quartiere je lfm an bzw. in Dachflächen und / oder Fassadenelemente zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten.

Als Nisthilfen sind im Handel erhältliche, fertige Niststeine in die Fassade einzubauen. Die Nisthilfen sind im Eingabeplan zu kennzeichnen.

Fällungen und Entnahme von Altbäumen sind zum Schutz der Vögel in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09. nicht zulässig.

Schutz des Baumbestandes bei Baumaßnahmen: Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Bei Baumaßnahmen im Bereich zu erhaltender Bäume sind die Vorschriften der DIN 18920 in der aktuellsten Form zu beachten. Dabei ist u. a. ein Stammschutz mit Holzeinfassung aller Bäume mit einem Stammdurchmesser über 30 cm sowie eine Einzäunung des gesamten Kronenraums erforderlich.

Abzubrechende Gebäude oder relevante Gebäudeteile und Großbäume sind vor dem Abriss / Fällung gründlich auf Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten zu untersuchen. Ein Abriss darf nur zu Jahreszeiten stattfinden, zu denen Fledermäuse und brütende Vögel nicht anwesend sind. Im Falle eines Besatzes sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. der lokalen Koordinationsstelle für Fledermausschutz zum Schutz der Individuen zu treffen.

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche „Insektenfreundliche“ Lampen (z.B. Natriumdampflampen mit gelben Licht oder UV-freie warmweiße LEDs) zu verwenden, die aufgrund der gelben Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, sodass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.

## **2.18 Stellungnahme gemäß Schreiben der deutschen Bahn AG, DB Immobilien vom 09.05.2023**

Die DB AG DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren.

Gegen das o.g. Verfahren bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.

### **Infrastrukturelle Belange**

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Auf die vorgesehene Oberleitungserneuerung der angrenzenden Bahnstrecke 5453 Tutzing-Kochel wird hingewiesen. Nach derzeitigem Planstand zur Oberleitungserneuerung sind keine Konflikte mit dem Geltungsbereich der Bauleitplanung zu erwarten.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Dächern oder Fassaden sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

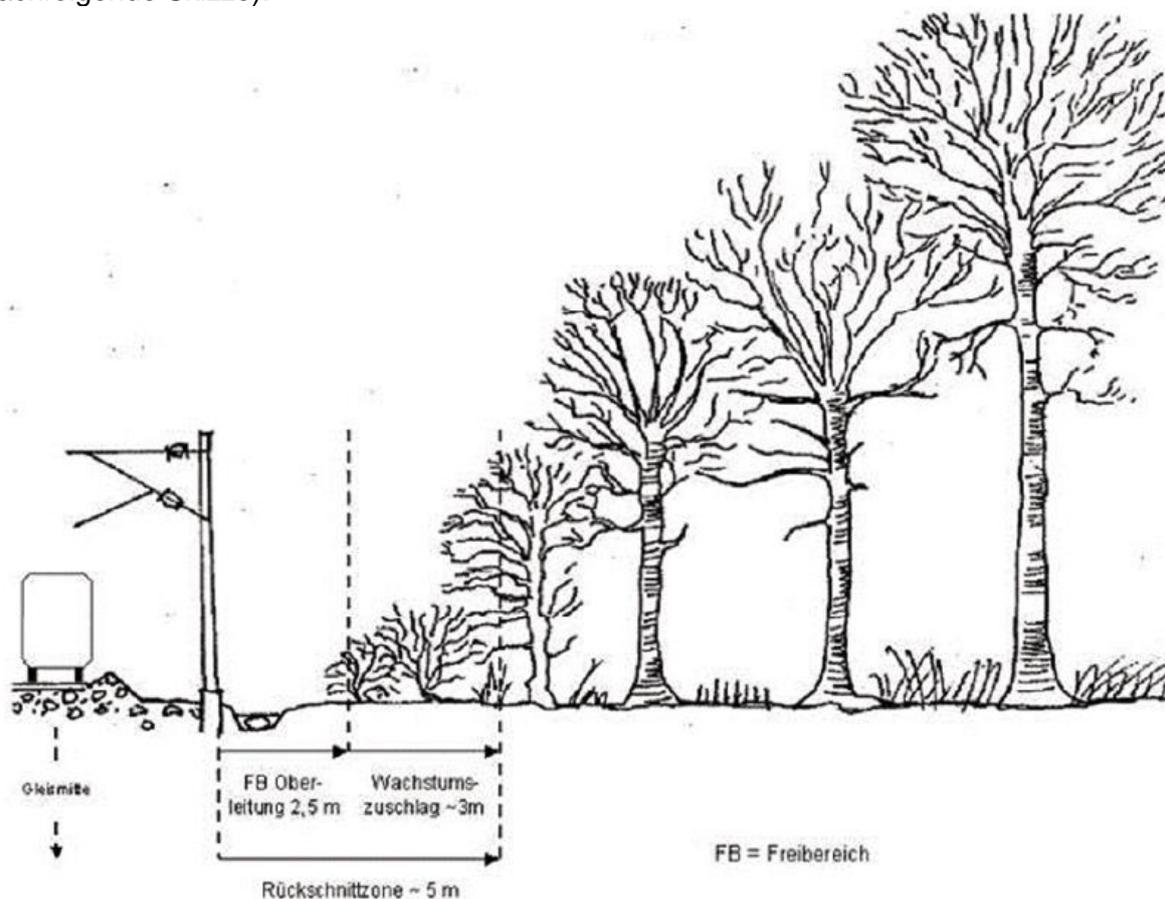
Im Druckbereich der Gleise darf es zu keinerlei statisch beeinträchtigenden Eingriffen kommen. Die Baugrenzen sind so anzuordnen, dass die späteren Bauausführungen einschließlich Erstellung der Baugruben außerhalb des Druckbereichs der Gleise stattfinden können und keine Abgrabungen des Bahndamms erfolgen müssen. Eine Rückverankerung von Baugrubensicherungen im Stützbereich bzw. auf Bahngrund ist unzulässig.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Die Funktionsfähigkeit und Sicherheit der bahneigenen Entwässerungsanlagen (z. B. Bahngraben oder Tiefenentwässerung) dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hin.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m (siehe auch nachfolgende Skizze).



Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

#### Immobilienrelevante Belange:

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Zusätzlich ist auf den Brandschutz explizit zu achten. Brandschutzabstände können aus Gründen der Eisenbahnbetriebssicherheit ebenfalls nicht auf Bahngrund übernommen werden.

#### Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Bagger sind mit einem Sicherheitsabstand von  $\geq 5,00$  m zum Gleis aufzustellen, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherheitsplan und Sicherungsfirma erforderlich.

Es ist ein Schutzabstand von 3 m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen, etc. sicherzustellen und einzuhalten. Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand 5 4 m) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden.

Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prelleiter anzubringen.

Elektrisch leitende Teile im Handbereich (= 2,50 m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden.

Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5 m um Oberleitungsmaste (5 m ab Fundamentaußenkante) ist durch den Bauherrn ein Standsicherheitsnachweis von einem durch das Eisenbahn-Bundesamt zertifiziertem Prüfstatiker vorzulegen. Darin ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen (Masten, Leitungen etc.) auf keinen Fall in ihrer Standsicherheit und Sicherheit beeinträchtigt werden. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

### **Schlussbemerkungen**

Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiterin des Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht, Frau Bücherl, zu wenden.

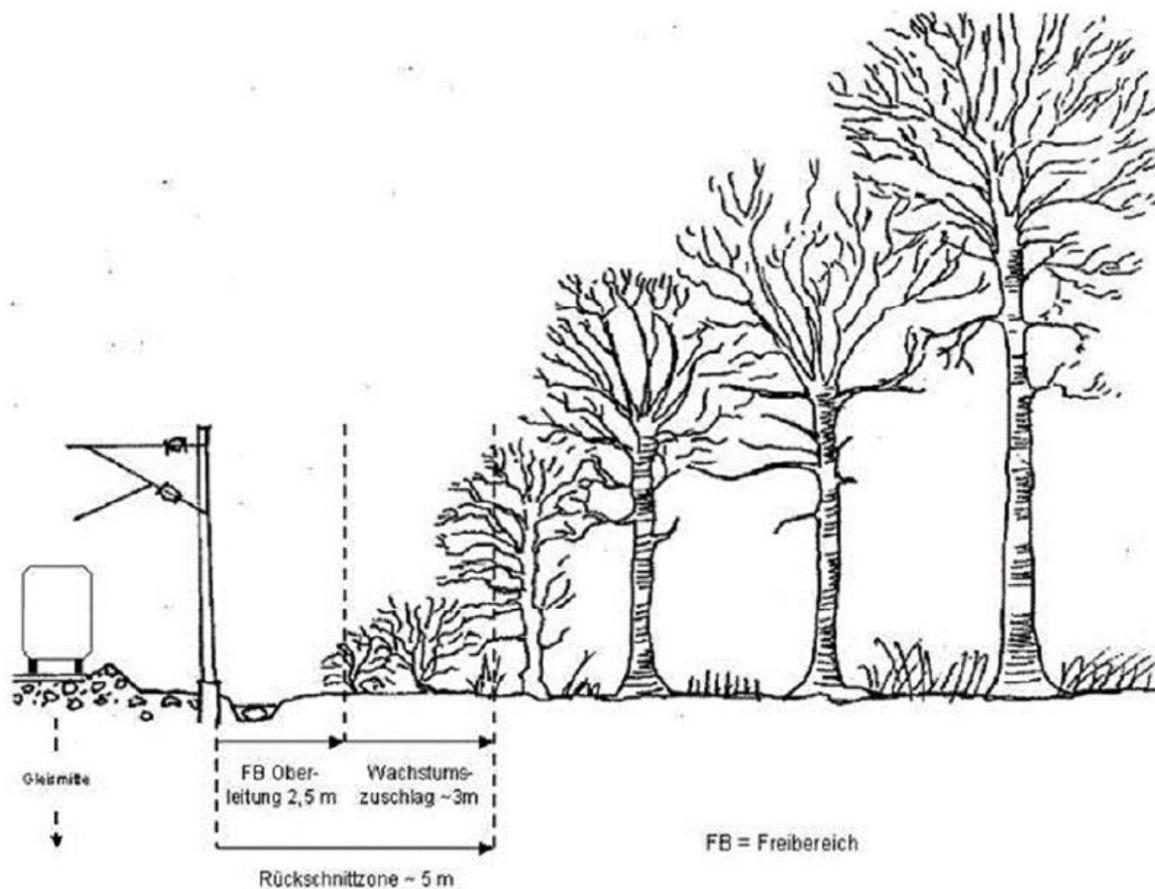
Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG – DB Immobilien ist zu berücksichtigen.

Die Festsetzungen durch Text ist entsprechend der Stellungnahme durch folgende textliche Festsetzungen zu ergänzen:

- Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Dächern oder Fassaden sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist.
- Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m (siehe auch nachfolgende Skizze).



Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Die Hinweise durch Text sind durch folgende Hinweise entsprechend der Stellungnahme zu ergänzen:

Im Druckbereich der Gleise darf es zu keinerlei statisch beeinträchtigenden Eingriffen kommen. Die Baugrenzen sind so anzuordnen, dass die späteren Bauausführungen einschließlich Erstellung der Baugruben außerhalb des Druckbereichs der Gleise stattfinden können und keine Abgrabungen des Bahndamms erfolgen müssen. Eine Rückverankerung von Baugrubensicherungen im Stützbereich bzw. auf Bahngrund ist unzulässig.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Die Funktionsfähigkeit und Sicherheit der bahneigenen Entwässerungsanlagen (z. B. Bahngraben oder Tiefenentwässerung) dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Oberleitungsanlage der Deutschen Bahn. Es wird ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hingewiesen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Zusätzlich ist auf den Brandschutz explizit zu achten. Brandschutzabstände können aus Gründen der Eisenbahnbetriebssicherheit ebenfalls nicht auf Bahngrund übernommen werden.

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranevereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Bagger sind mit einem Sicherheitsabstand von  $\geq 5,00$  m zum Gleis aufzustellen, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.

Es ist ein Schutzabstand von 3 m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen, etc. sicherzustellen und einzuhalten. Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand 5 4 m) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden.

Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prellleiter anzubringen.

Elektrisch leitende Teile im Handbereich (= 2,50 m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden.

Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5 m um Oberleitungsmaste (5 m ab Fundamentaußenkante) ist durch den Bauherrn ein Standsicherheitsnachweis von einem durch das Eisenbahn-Bundesamt zertifiziertem Prüfstatiker vorzulegen. Darin ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen (Masten, Leitungen etc.) auf keinen Fall in ihrer Standsicherheit und Sicherheit beeinträchtigt werden.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass

unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Die Stellungnahme der DB AG – DB Immobilien ist in die Begründung zu übernehmen.

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

Eigentümer des östlichen Änderungsgrundstücks, am 08.03.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer des Grundstücks Ludwig-März-Straße 12, das im Bereich dieser Bebauungsplanänderung liegt. Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Bushaltestelle unmittelbar vor meinem Grundstück vor. Bisher war hier keine Bushaltestelle eingerichtet, zurzeit befindet sich hier eine vorübergehende Bushaltestelle, die hier zu Testzwecken eingerichtet wurde.

Ich bin gegen die feste Einrichtung der Bushaltestelle in diesem Bereich unmittelbar vor meinem Grundstück.

Seit der Einrichtung der vorübergehenden Haltestelle hat sich gezeigt, dass zu den Stoßzeiten durch die Ansammlung insbesondere von Kindern und Jugendlichen ein beachtlicher Lärmpegel entsteht.

Der Abstand zum geplanten Gebäude auf dem Grundstück ist gerade in dem Bereich der nach Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Haltestelle nur sehr gering.

Nicht nur die Lärmentwicklung ist ein Problem, sondern auch die Tatsache, dass die Ansammlung von Menschen unmittelbar vor dem geplanten Eingang stattfindet und außerdem auch einiges an Müll hinterlassen wird. Dieser wird häufig nicht nur nicht in den dafür vorgesehenen Behältern entsorgt, sondern landet sogar auch auf meinem Grundstück.

Insbesondere wird aber durch die Haltestelle die Einfahrt in mein Grundstück deutlich erschwert bzw. im Bereich der Gartenzufahrt völlig unmöglich gemacht, welche aber für die geplante Neubebauung zwingend erforderlich wird.

Der Standort der Haltestelle war hier bisher nicht erforderlich und ist es auch weiterhin nicht. In weniger als 500 m fußläufiger Entfernung liegen zwei eingerichtete Bushaltestellen (Zentrum an der Kreuzung Bahnhofstraße/Karlstraße) und Bahnhof (direkt am Bahnhof). Diese waren bisher offensichtlich ausreichend. Wenn im Umfeld unseres Grundstücks eine weitere Haltestelle notwendig ist, dann wäre diese sicherlich sehr viel sinnvoller unmittelbar im Bereich der Schule an der Südstraße (südlich der Schule, Schulbushaltestelle) oder der Sonnenstraße (nordwestlich der Schule). Dort sind jeweils sowieso Parkplätze angeordnet und die Ansammlung von Wartenden wäre nicht unmittelbar vor der Haustüre von Anliegern verortet.

Aus dem Beschluss des Bauausschusses vom 20.09.2022 ergibt sich, dass der Standort der Bushaltestelle mit mir abgestimmt bzw. mit der Schulbushaltestelle in der Südstraße zusammengelegt werden soll, wie es auch vom Ordnungsamt vorgeschlagen wurde.

Ich beantrage, dass die Haltestelle nicht dauerhaft in der Ludwig-März-Straße, insbesondere nicht direkt vor meinem Grundstück, eingerichtet, sondern mit der Schulbushaltestelle zusammengelegt oder in der Sonnenstraße eingerichtet wird.

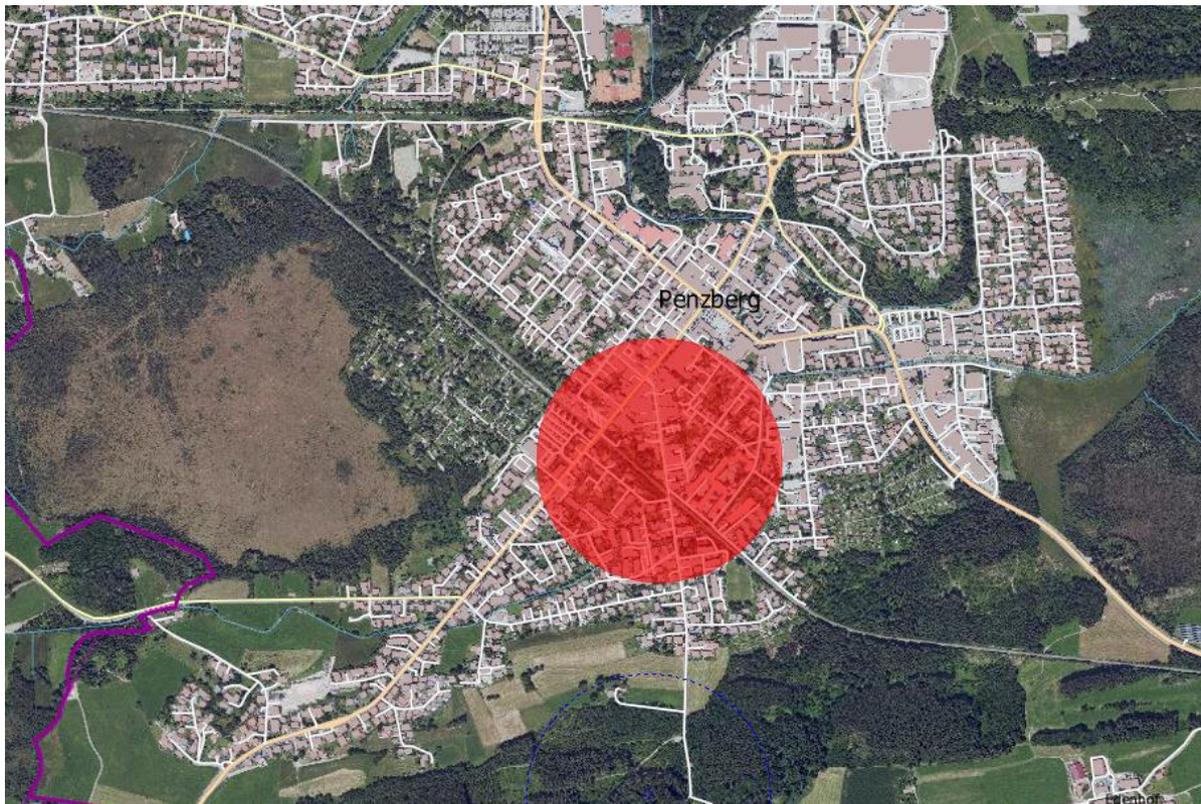
### **Fachliche Beurteilung durch Stadt Penzberg (Ordnungsamt):**

Die Haltestelle vor dem Grundstück Ludwig-März-Straße 12 wurde im Zusammenhang mit der zunächst probeweisen Einführung der Stadtbuslinie 3 (Beschluss des Stadtrates in der Sitzung

am 26.05.2020 – VO 4/005/2020) dort angeordnet. Aufgrund des Probebetriebs wurde zunächst die Haltestelle nur provisorisch hergestellt. Zwischenzeitlich wurde durch Beschluss des Ausschusses für Verwaltungs-, Finanz- und Sozialangelegenheiten am 08.12.2022 (VO 4/010/2022) die Befristung aufgehoben.

Ein Entfall dieser Bushaltestelle kommt aus Sicht der Stadt Penzberg nicht in Betracht.

Die Haltestelle hat eine wichtige Erschließungsfunktion für die südlichen Quartiere, z. B. Ludwig-März-Straße, Unterholzstraße, Am Burgholz, Parkhofweg. Die nächsten Bushaltestellen dieser Linie sind Bahnhof und Stadthalle. Die Haltestelle Stadthalle liegt außerhalb des empfohlenen 300m-Radius für den Abstand von Bushaltestellen. Die Haltestelle Bahnhof liegt nur bei Betrachtung der Luftlinie noch innerhalb des 300m-Radius. Für die Bewohner der genannten südlichen Quartiere würde der Entfall eine wesentliche Verschlechterung der ÖPNV-Anbindung bedeuten.



Eine Verlegung und Zusammenlegung mit der Schulbushaltestelle vor der Schule in der Sonnenstraße (s. beigefügte Fotos) wurde seitens der Verwaltung geprüft. Der schmale Gehweg mit angrenzendem Grünstreifen trennt die Fahrbahn Sonnenstraße vom Busbereich und Parkplatz vor der Bürgermeister-Prandl-Mittelschule. Ohne baulichen Eingriff in die vorhandene Bausubstanz ist eine Zusammenlegung der beiden Haltestellen nicht möglich.



#### **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. 2.1 bis 2.18 und Nr. 3 erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die 78. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.18 und Nr. 3 zu billigen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass der Entwurf der 78. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ sowie die Begründung entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.18 zu ergänzen bzw. abzuändern ist und nach Ergänzung bzw. Änderung der Planunterlagen erneut gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen ist.

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

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

<b>6</b>	<b>Gemeinde Eurasburg: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans B 48 „Beuerberg-Quarzbichl, PV-Anlage“ zur Realisierung einer großflächigen PV-Freiflächenanlage; Unterrichtung der Behörden, Stellungnahme der Stadt Penzberg</b>
----------	--

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

Die Gemeinde Eurasburg hat am 08.12.2020 die Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans B 48 „Beuerberg - Quarzbichl, PV-Anlage“ beschlossen, um die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1620/3, -/5 und -/10, Gemarkung Beuerberg, zu schaffen,

#### **Ziel und Zweck der Planung**

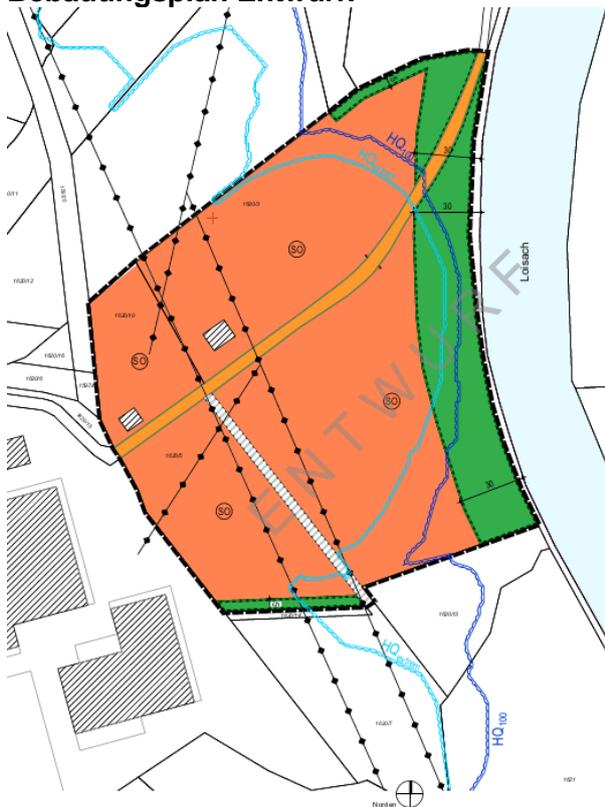
Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung einer PV-FFA geschaffen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bildet die Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan und soll insbesondere dazu dienen, einen Beitrag zur Energiewende durch Gewinnung regenerativer Energie leisten zu können.

Die Stadt Penzberg wird am Verfahren als Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange beteiligt und hat Gelegenheit, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bis 26.05.2023 eine Stellungnahme abzugeben.

#### **Übersichtsplan:**



### **Bebauungsplan Entwurf:**



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

Durch die Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans B 48 „Beuerberg - Quarzbühl, PV-Anlage“ der Gemeinde Eurasburg werden Belange der Stadt Penzberg nicht berührt.

Die Stadt Penzberg hat zur Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans B 48 „Beuerberg - Quarzbühl, PV-Anlage“ der Gemeinde Eurasburg weder Anregungen, noch Bedenken.

### **3. Beschluss:**

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

**7 Hochfeldstraße 35, Fl. Nr. 798/118: Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Wiesfeld“ zur Errichtung von zwei zusätzlichen Stellplätzen**

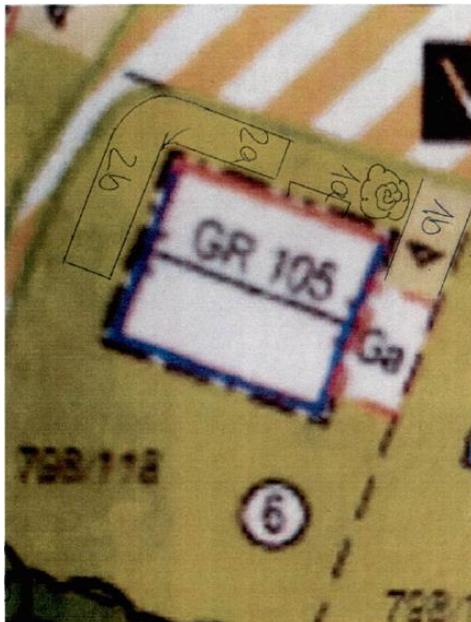
**1. Vortrag in der Sitzung des Bau- Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 18.04.2023:**

Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Wiesfeld“, auf dem Grundstück Fl. Nr. 798/118 der Gemarkung Penzberg, Hochfeldstraße 35. Das Grundstück Hochfeldstraße 35 befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Im Wiesfeld“ der Stadt Penzberg vom 25.05.2004.

Gegenstand des Antrages ist die Errichtung zweier Stellplätze auf dem Grundstück Fl. Nr. 798/118 für ein Wohnmobil und einen PKW.

Im Bebauungsplan „Im Wiesfeld“ ist unter Festsetzung durch Planzeichen der Punkt 5.4. als Hausgarten geregelt, sowie unter Punkt 5.5. wasserdurchlässige Befestigungen für Stellplätze.

Es sollen zwei Stellplätze rechts vor und rechts neben dem Haus für über Nachtbesucher sowie für ein Wohnmobil errichtet werden.



**Begründet wird der Antrag wie folgt:**

**zu 2. a)**

Es soll ein Stellplatz für über Nacht Besucher geschaffen werden:

Rechts gelegen von der Hauseingangstreppe soll ein Stellplatz für (über Nacht-) Besucher im Haus neu geschaffen werden, weil der vorhandene Stellplatz vor der Garage wegen Nachtarbeit einer Hausbewohnerin 6 x Woche von ca. 2:00 bis 5:30 Uhr nicht genutzt werden kann. Weitere Hausbewohner möchten gelegentlich über Nacht auswärtigen Besuch empfangen; dieser kann jedoch wegen der Ermöglichung der täglichen, Ausfahrt frühmorgens aus der Garage dort nicht über Nacht stehen. Ein umparken des Besucherfahrzeuges bis zu 6 x Woche zur Ausfahrt aus der Garage ist für die Anwohner aber auch Besucher nicht zumutbar.

Parkende Fahrzeuge auf der Straße sind im Spielstraßen-Kreisel nicht zugelassen, würden zusätzlich auch den Winterdienst blockieren.

**zu 2. b)**

Es wird die Genehmigung für einen Wohnmobil-Stellplatz erbeten. Der vorhandene Stellplatz vor der Garage ist mit 5m zu kurz für ein Wohnmobil mit 5,98 m Länge. Es würde das Fahrzeug in die Zufahrt und den Kreislauf der Spielstraße hineinragen. Auch möchten wir gern die eigene /vorhandene Grundstück-Fläche für derart Stellplatz nutzen statt das Fahrzeug auf öffentlichem Grund parken zu müssen. Es sollen unsere Besucher-Fahrzeuge aber auch das Wohnmobil entgegen den 24/7-Gepflogenheiten einiger Nachbarn NICHT im Spielstraßen-Kreislauf parken.

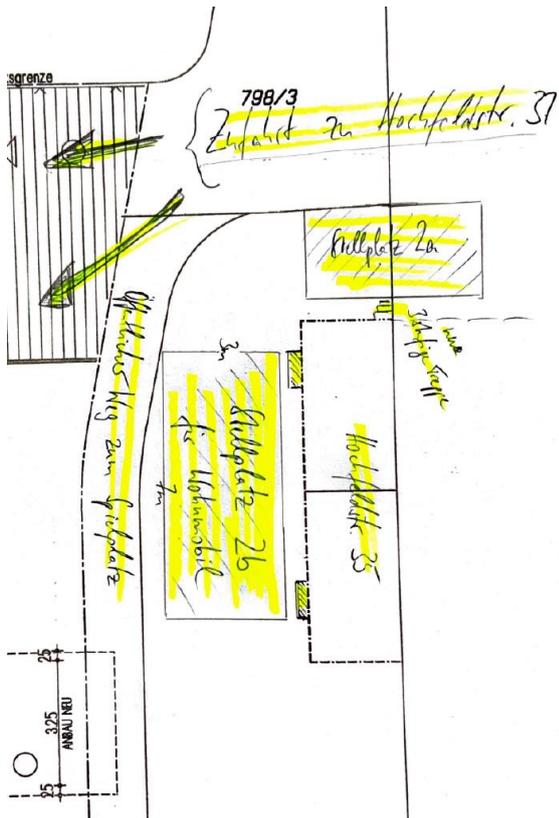
**Einwand des Nachbarn Fl. Nr. 798/17:**

Unabhängig von der Begründung der Antragstellerin möchten wir darauf hinweisen, dass zwischen den Grundstücken Hochfeldstr. 35 und Hochfeldstr. 37 ein öffentlicher Weg zur Nutzung eines Kinderspielplatzes (Flurstück 798/3) verläuft. Dieser sollte durch die Anträge nicht beeinträchtigt werden. Gerade bei dem für die Nutzung zur Abstellung eines 6 - 8 m langen und sehr wahrscheinlich 2,5 m breiten Wohnmobils sollten die Vorschriften zum Parken von Wohnmobilen und anderen Freizeitfahrzeugen auf Privatgrundstücken der Stadt Penzberg eingehalten werden.

Durch die Voraussetzungen (kurviger Verlauf des Grundstücks Hochfeldstr. 35 über die ersten ~5 m parallel zum öffentlichen Weg zum Kinderspielplatz) muss genau geprüft werden, ab wann die nötige Breite des beantragten Stellplatzes überhaupt gegeben ist. Dabei muss auch berücksichtigt werden, dass an der West-Seite des Hauses auf dem Grundstück Hochfeldstr. 35 zwei erhöhte (nicht befahrbare) Kellerschächte mit ca. 40 cm Höhe und 50 cm Tiefe vorhanden sind, die den Abstand des beantragten Stellplatzes 2b vom Haus einschränken. In der Vermutung, dass das Wohnmobil vorwärts eingeparkt wird und damit der Fahrer links aussteigt, muss eine Autotürbreite zwischen Haus und tatsächlichem Stellplatz des Wohnmobils gegeben sein, so dass ein Abstand von ~3m zwischen Haus und Stellplatz als angemessen angenommen werden darf.

Wie Sie der beigelegten Skizze entnehmen können, kann der beantragte Wohnmobil-Stellplatz tatsächlich auf der Westseite des Hauses erst auf der Höhe des ersten Kellerschachts mit der notwendigen Breite ausgewiesen werden. Durch die benötigte Länge wird der Stellplatz nahezu die komplette Tiefe des Hauses abdecken.

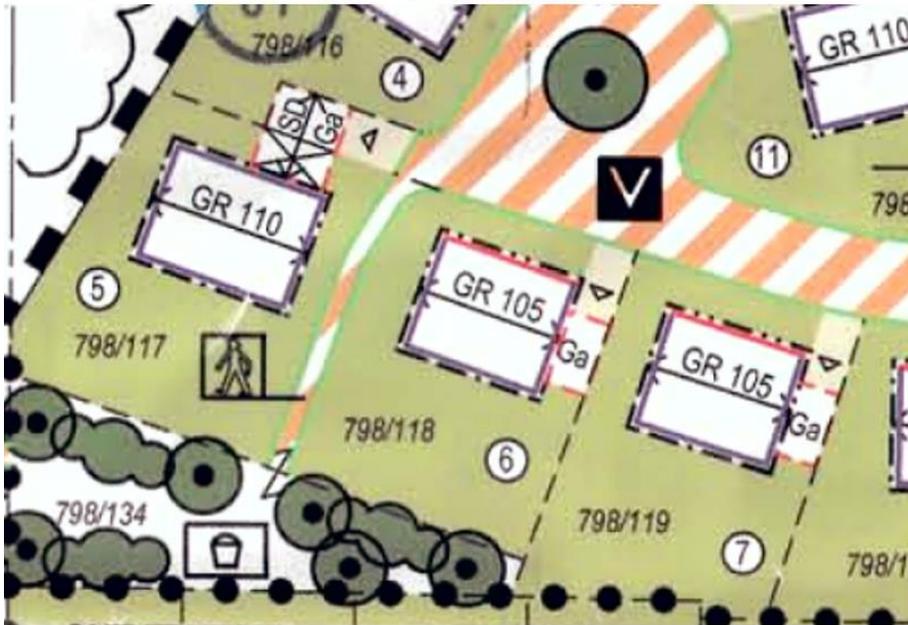
Zu dem beantragten Stellplatz 2a möchten wir ähnliche Einschränkungen anmerken. Durch die neu beantragte 3 stufige Eingangstreppe verliert die mögliche Breite an der Nordseite zum Haus mindestens 1,5 m Fahrbarkeit, so dass der Stellplatz auf die Westseite verlegt werden muss. Hier überschneiden sich dann die Stellplätze 2a und 2b, was im Widerspruch zur beantragten parallelen Nutzung steht. Der Stellplatz 2a wird genauso über den kurvigen Verlauf des öffentlichen Wegs zur Nutzung des Kinderspielplatzes eingeschränkt und muss spätestens mit der westlichen Hausgrenze aufhören, da sonst der öffentliche Weg mit zur Abstellung der Fahrzeuge genutzt werden müsste.



**Stellungnahme Stadtbauamt Sachgebiet Bauverwaltung:**



Auszug aus dem Bebauungsplan „Im Wiesfeld“



3.4 Garagen und Stellplätze sind nur an den dafür vorgesehenen Plätzen zulässig, können aber auch ausnahmsweise außerhalb dieser Flächen errichtet werden. Die maximale Wandhöhe bei Garagen beträgt an der Traufseite 3,0 m.

Im Bebauungsplan „Im Wiesfeld“ ist für das Grundstück Flurnummer 798/118 die Garage mit Stellplatz an der östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Die Errichtung eines weiteren Stellplatzes bedarf der Erteilung einer Ausnahme im Rahmen einer isolierten Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Errichtung des Stellplatzes 2a würde den Bestimmungen der Stellplatzsatzung, die nur eine maximale Zufahrtsbreite von 6 m je Grundstück zulässt, zuwiderlaufen.

Die Errichtung des Stellplatzes 2b würde die in der Stellplatzsatzung verankerte maximale Zufahrtsbreite von 6 m je Grundstück einhalten.

Die Zufahrt zum Stellplatz 2b wäre im asphaltierten Bereich, den die Baunachbarn für deren Zufahrt bereits verwenden, möglich.

Die Errichtung und Benutzung des Stellplatzes 2b darf zu keiner Beeinträchtigung des Fußweges zum Kinderspielplatz führen.

Im Rahmen der Abwägung zwischen den Belangen der Antragsteller auf Errichtung eines zusätzlichen Stellplatzes und der Nachbarn, die durch den Stellplatz bezüglich deren Zufahrt (Garage und überdachter Bereich sowie 2 Stellplätze) nicht beeinträchtigt werden sollen, sind die Interessen der Antragsteller höher zu bewerten, zumal für das Nachbargrundstück lediglich die Garage mit einem Stellplatz vor der Garage mit Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche genehmigt und rechtlich zulässig sind.

#### **Stellungnahme Stadtbauamt Sachgebiet Tiefbau:**

Aus Sicht des Sachgebiets Tiefbau würden wir nur dem Stellplatz 2b zustimmen. Dadurch werdend die in der Stellplatzsatzung begrenzten 6m Zufahrtsbreite pro Grundstück ausgereizt. Den Stellplatz 2a würden wir mit Hinweis auf die Stellplatzsatzung ablehnen. Bei der Begrenzung der Zufahrtsbreite je Grundstück war uns seinerzeit wichtig, dass nicht die komplette Straßenseite für z. B. Parkplätze aufgerissen wird.

### **Stellungnahme Ordnungsamt:**

Wir stimmen den Ausführungen des Kollegen Weißflog zum Stellplatzvorschlag 2a vollumfänglich und zum Stellplatzvorschlag 2b grundsätzlich zu.

Wenn dem Stellplatz 2b zugestimmt wird, sollte vor Ort eingemessen werden, ob die Planung tatsächlich so umgesetzt werden kann. Eine Beeinträchtigung des beschränkt öffentlichen Weges Nr. 53 über die Einfahrtssituation hinaus kann nicht zugestimmt werden.

Im vorderen Wegabschnitt könnte die Antragstellerin sich auf die bereits bestehende Beeinträchtigung hinsichtlich der Zufahrt zum Grundstück Hochfeldstraße 37 berufen und Gleichbehandlung beanspruchen.

### **Stellungnahme Stadtwerke:**

#### **Abwasser:**

Kommt es im Zuge der Errichtung der Stellplätze zu einer Mehrung der versiegelten Flächen so ist das dabei anfallende Niederschlagswasser 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 Entwässerungsanlagen in der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten

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

### **2 a)**

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss versagt dem Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung des PKW-Stellplatzes 2a auf dem Grundstück Fl. Nr. 798/118 der Gemarkung Penzberg, Hochfeldstraße 35, die Zustimmung, da der Antrag nicht der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg § 6 Nr.10) Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche zu Stellplatzanlagen bzw. Garagenanlagen dürfen eine Breite von 6,0 m je Baugrundstück und je Erschließungsstraße nicht überschreiten. Eine Anordnung von mehr als 2 Senkrechtparkern je Baugrundstück an der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht zulässig.

### **2 b)**

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Stellplatzes 2b auf dem Grundstück Fl. Nr. 798/118 der Gemarkung Penzberg, Hochfeldstraße 35, die Zustimmung mit der Auflage, dass

- die Zufahrt zum Stellplatz 2b über den asphaltierten Bereich des Wendehammers und nicht über den Fußweg zum Kinderspielplatz erfolgt und
- die Errichtung und Benutzung des Stellplatzes 2b zu keiner Beeinträchtigung des Fußweges zum Kinderspielplatz führt.

Die Genehmigung kann erteilt werden, da der Errichtung eines Stellplatzes auf der Westseite des Hauses keine öffentlichen Belange entgegenstehen, wenn die Auflagen erfüllt werden.

## **3. Beschluss des Bau- Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 19.04.2023:**

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses beschließt, den Tagesordnungspunkt abzusetzen. Dieser Tagesordnungspunkt soll in der nächsten Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses nach einer Ortsbesichtigung behandelt werden.

#### **4. Ortsbesichtigung:**

Aus Zeitgründen konnte keine Ortsbesichtigung durchgeführt werden.

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

##### **2 a)**

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss versagt dem Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung des PKW-Stellplatzes 2a auf dem Grundstück Fl. Nr. 798/118 der Gemarkung Penzberg, Hochfeldstraße 35, die Zustimmung, da der Antrag nicht der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg § 6 Nr.10) Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche zu Stellplatzanlagen bzw. Garagenanlagen dürfen eine Breite von 6,0 m je Baugrundstück und je Erschließungsstraße nicht überschreiten. Eine Anordnung von mehr als 2 Senkrechtparkern je Baugrundstück an der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht zulässig.

**Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 1**

Gegenstimme: StR Janner

##### **2 b)**

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Stellplatzes 2b auf dem Grundstück Fl. Nr. 798/118 der Gemarkung Penzberg, Hochfeldstraße 35, die Zustimmung mit der Auflage, dass

- die Zufahrt zum Stellplatz 2b über den asphaltierten Bereich des Wendehammers und nicht über den Fußweg zum Kinderspielplatz erfolgt und
- die Errichtung und Benutzung des Stellplatzes 2b zu keiner Beeinträchtigung des Fußweges zum Kinderspielplatz führt.

Die Genehmigung kann erteilt werden, da der Errichtung eines Stellplatzes auf der Westseite des Hauses keine öffentlichen Belange entgegenstehen, wenn die Auflagen erfüllt werden.

**Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 1**

Gegenstimme: StR Janner

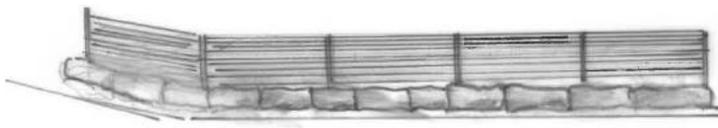
#### **8 Alpenstraße 4, Fl. Nr. 865/97: Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung zur Errichtung einer Sockelmauer**

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

Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg zur Errichtung einer Sockelmauer auf dem Grundstück Fl. Nr. 865/97 der Gemarkung Penzberg, Alpenstraße 4.

##### **Das Vorhaben wird vom Antragsteller wie folgt beschrieben:**

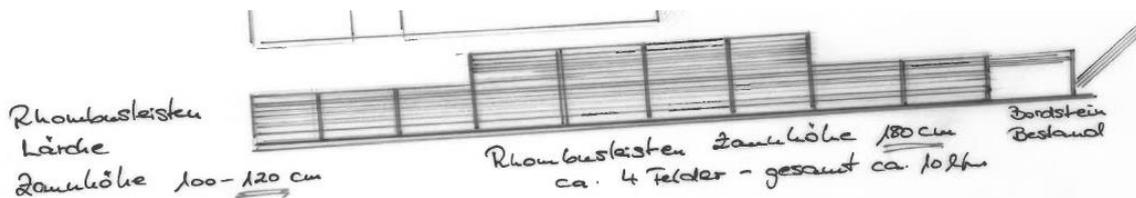
Erneuerung des defekten Zaunsockels (Gefahr durch Kippen der Mauer) zur Maistraße mit Natursteinquadern als Sockel und neuem Holzzaun gleicher Höhe. Erneuerung des Holzzaunes zur Alpenstraße und zum Nachbargrundstück jeweils mit Sichtschutz.



Natursteinquader  
als Ersatz für beschädigte  
Mauer, Größe ca.  
50x50cm,  
freiliegen

Ausicht Maistraße

Rhombusleisten  
Lärche Zankhöhe 100-120cm  
auf Natursteinquader u H ca. 40-50cm



Rhombusleisten  
Lärche  
Zankhöhe 100-120cm

Rhombusleisten Zankhöhe 180cm  
ca. 4 Felder - gesamt ca. 10,2m

Bordstein  
Bestand

Ausicht Alpenstraße

### **Gegenstand der Abweichung:**

Holzzaun (Lerchenholz, ggf. Rombusleisten) von 180 cm Höhe zum Nachbargrundstück in der Maistraße als Sichtschutz, wie mit Nachbarn vereinbart. Ersatz der bisherigen Sockelmauer zur Maistraße mit Natursteinquadern und neuem Holzzaun (Lerchenholz, ggf. Rombusleisten) gleicher Bauhöhe (Siehe beigefügte Skizze).

Erneuerung des Holzzaunes zur Alpenstraße mit einem Holzzaun (Lerchenholz, ggf. Rombusleisten) gleicher Höhe und mit Sichtschutz Höhe 180 cm zur Terrasse (Siehe beigefügte Skizze).

### **Begründet wird der Antrag auf Befreiung wie folgt:**

Erneuerung der alten Sockelmauer zur Maistraße hat große Risse und es besteht Kippgefahr (Unfallrisiko). Sichtschutz zur eigenen Terrasse und zum Nachbargebäude, inkl. Terrasse.

In der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg vom 28.02.2023 ist für die Errichtung von Einfriedungen Folgendes festgesetzt:

### **Abschnitt B § 3**

#### Einfriedung mit Zäunen:

Einfriedungen sind nur ohne Sockel zulässig (unüberwindbar für manche Kleintiere). Bei Zäunen jeder Art ist eine Bodenfreiheit von mindestens 12 cm einzuhalten, sodass eine Durchlässigkeit für Tiere entsteht.

Die Verwendung von Stacheldraht, Schilf- oder Strohmatten, Holzgeflechten, Kunststoffplatten sowie Ornamentsteinen als Zaunmaterial ist unzulässig.

#### Einfriedung mit Mauern:

Einfriedungen mit Mauern (auch Sockelmauern) als sogenannte „tote Einfriedungen“ (z. B. Steinkörbe, Gabionen, gemörtelte (undurchlässige) Steinmauern, Holzwände) sind nicht zulässig.

Zwischen den Grundstücken von Doppel- und Reihenhäusern sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2 Metern und einer Tiefe von 4 Metern, von der Außenmauer gemessen, zulässig.

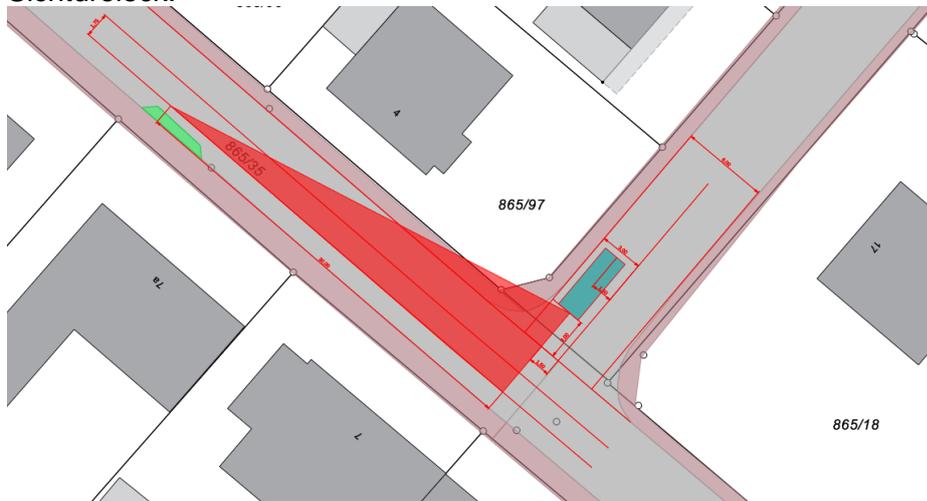
### Einfriedungen mit Hecken

Einfriedungen sind als heimische Laubhecke (einschließlich Fichten- und Eibenhecken) zulässig. Ausdrücklich erwünscht sind gemischt angelegte, heimische Heckenpflanzen wie Weißdorn, Hainbuche, Berberitze, Hasel, Hagebutte, Wildrose, Kornelkirsche usw. unter Beachtung des nachbarschaftlichen Rücksichtnahmegebots. Thujen- sowie Kirschlorbeerhecken sind nur auf 40 % der Heckenlänge zulässig. Hecken sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

### Sichtflächen:

Sichtdreiecke an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind von Bepflanzungen, Einfriedungen oder Lagerungen von Stoffen über zwischen 0,8 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich.

### Sichtdreieck:



### § 4 Ausnahmen und Befreiungen

Sofern die Bestimmungen der Satzung in der Einzelfallbetrachtung insbesondere dem Zweck des Immissionsschutzes für einzelne Grundstücke bzw. Grundstücksbereiche nicht genügt, kann eine Befreiung von den Vorschriften des Abschnittes B dieser Satzung erteilt werden.

### **Stellungnahme Stadtbauamt:**

Die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung obliegt der Stadt Penzberg.

Durch die geplante Errichtung der Sockelmauer mit einer Höhe von 40 bis 50 cm und Erhöhung mit Zaunfeldern zu einer Gesamthöhe von ca. 1,50 m bis 1,80 m werden insbesondere folgende öffentliche Belange beeinträchtigt:

Artenschutz: Durch die Errichtung eines Zaunsockels mit einer Höhe von 40 bis 50 cm ist die Durchlässigkeit von Einfriedungen für die Wanderung von Kleintieren nicht mehr gegeben. Aus diesem Grund ist in der Ortsgestaltungssatzung geregelt, dass Einfriedungen eine Bodenfreiheit von mindestens 12 cm einhalten müssen.

Die Erteilung einer Befreiung von den Regelungen der Ortsgestaltungssatzung erfordert einen atypischen Fall. Dieser kann zum Beispiel darin liegen, dass für die Beurteilung der Art und Höhe die Belange des Immissionsschutzes bei Grundstücken an viel befahrenen Straßen (Staatsstraßen) zu berücksichtigen sind. Diesbezüglich wurde auch ein entsprechender Ausnahmegrund in der Ortsgestaltungssatzung aufgenommen.

Die privaten Belange auf Sichtschutz könnten auch durch die Errichtung einer Einfriedung mit Hecken entsprechend den hierfür in der Ortsgestaltungssatzung enthaltenen Regelungen erfolgen.

Aus Sicht der Stadtverwaltung sind die Randbedingungen für eine isolierte Befreiung bezüglich der Festsetzungen für die Grundstückseinfriedung nicht gegeben.

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

Die beantragte Erneuerung des Zaunsockels entspricht nicht der aktuellen Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg nach Abschnitt B § 3 „Einfriedung mit Zäunen“: „Einfriedungen sind nur ohne Sockel zulässig (unüberwindbar für manche Kleintiere). Bei Zäunen jeder Art ist eine Bodenfreiheit von mindestens 12 cm einzuhalten, sodass eine Durchlässigkeit für Tiere entsteht.“, sowie § 3 „Einfriedung mit Mauern“: „Einfriedungen mit Mauern (auch Sockelmauern) als sogenannte „tote Einfriedungen“ [...] sind nicht zulässig.“ Für die erneute Errichtung eines Zaunsockels besteht unseres Erachtens keine Notwendigkeit.

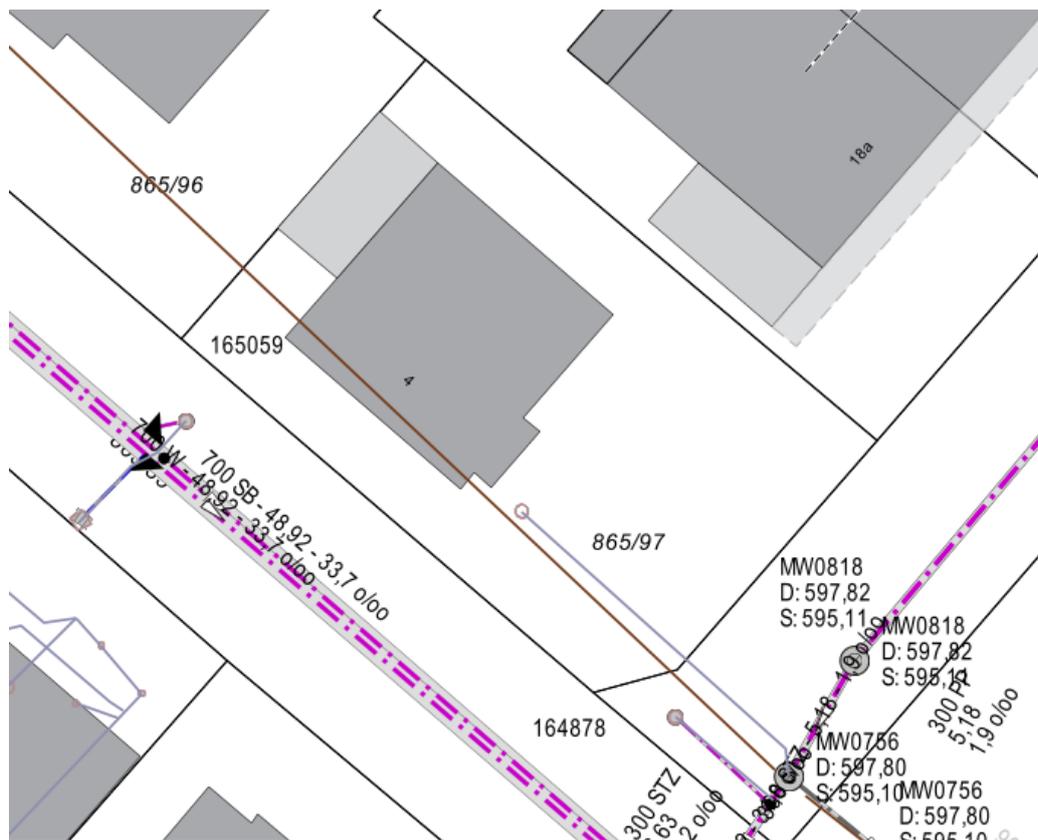
Der beantragte Holzzaun mit 180 cm Höhe entspricht nicht der aktuellen Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg nach Abschnitt B § 3 „Einfriedung mit Zäunen“: „Einfriedungen sind straßenseitig und auf der Nachbarschaftsgrenze als Zäune bis zu einer Höhe von 1,2 Meter zulässig.

Diesbezüglich ist das Vorhaben abzulehnen.

#### **Stellungnahme Stadtwerke:**

Im Zuge der Abbruch und Bauarbeiten ist ausreichend Abstand zu den Ver- und Entsorgungsanlagen der Stadtwerke Penzberg zu halten wobei eine Beschädigung oder Beeinträchtigung der Anlagen stets ausgeschlossen werden muss. Im Zweifelsfall oder bei Beschädigungen sind die Mitarbeiter der Stadtwerke Penzberg unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Hinweis: Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft parallel zur Alpenstraße ein stillgelegter und verdämmter Mischwasserkanal.



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

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss lehnt den Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg zur Errichtung einer Sockelmauer auf dem Grundstück Fl. Nr. 865/97 der Gemarkung Penzberg, Alpenstraße 4, ausfolgenden Gründen ab:

Die beantragte Erneuerung des Zaunsockels entspricht nicht der aktuellen Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg nach Abschnitt B § 3 „Einfriedung mit Zäunen“: „Einfriedungen sind nur ohne Sockel zulässig (unüberwindbar für manche Kleintiere). Bei Zäunen jeder Art ist eine Bodenfreiheit von mindestens 12 cm einzuhalten, sodass eine Durchlässigkeit für Tiere entsteht.“, sowie § 3 „Einfriedung mit Mauern“: „Einfriedungen mit Mauern (auch Sockelmauern) als sogenannte „tote Einfriedungen“ [...] sind nicht zulässig.“ Für die erneute Errichtung eines Zaunsockels besteht unseres Erachtens keine Notwendigkeit.

Der beantragte Holzzaun mit 180 cm Höhe entspricht nicht der aktuellen Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg nach Abschnitt B § 3 „Einfriedung mit Zäunen“: „Einfriedungen sind straßenseitig und auf der Nachbarschaftsgrenze als Zäune bis zu einer Höhe von 1,2 Meter zulässig.

Diesbezüglich ist das Vorhaben abzulehnen.

## **3. Beschluss:**

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

**9 Heimgartenstraße 12 a, Fl. Nr. 1000/77: Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage**

**1. Vortrag:**

Der Erste Bürgermeister Korpan gibt bekannt, dass der Tagesordnungspunkt Ö 9 vom Antragsteller zurückgezogen wurde und somit abgesetzt wird.

**Zur Kenntnis genommen**

**10 Haselbergstraße 19, Fl. Nrn. 809/8, 809/31: Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau von 3 Wohnhäusern mit Tiefgarage**

**1. Vortrag aus der Bau-, Mobilitäts- und Umweltsitzung vom 14.03.2023:**

Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau von 3 Wohnhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nrn. 809/8 und 809/31 der Gemarkung Penzberg, Haselbergstraße 19. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gegenstand des Bauantrages ist der Abbruch des bestehenden Wohnhauses mit Garage. Auf dem Grundstück soll ein Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen sowie Tiefgarage errichtet werden.

Beantragt wird die Errichtung von 1 Wohnhaus mit den Gebäudemaßen von 10,00 m x 14,00 m, einer Wandhöhe von 6,60 m und 2 Wohnhäusern mit den Gebäudemaßen von 12,00 m x 18,00 m, einer Wandhöhe von 6,60 m sowie einer Firsthöhe von 9,79 m.



**Dem Vorbescheidsantrag liegt folgende Frage zu Grunde, über die zu entscheiden ist:**

Ist das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig?

**Die Frage kann von Seiten der Verwaltung folgendermaßen beantwortet werden:**

Die baurechtliche Zustimmung für das Bauvorhaben kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Zur genauen Beurteilung wird ein Profilschnitt durch das Gelände von Nord nach Süden benötigt.

**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.

Weiterhin empfehlen wir bei der Neuerrichtung von Gebäuden, Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse mit dem Faktor 0,2 Quartiere je lfm an bzw. in Dachflächen und Fassadenelemente zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten.

Als Nisthilfen sind im Handel erhältliche, fertige Niststeine in die Fassade einzubauen. Die Nisthilfen sind im Eingabeplan zu kennzeichnen.

Wie im Anhang „Biotopverbund“ ersichtlich, wird durch das im äußersten Süden des Grundstücks mit der Fl. Nr. 809/31 geplante Gebäude voraussichtlich das bestehende Biotopverbundnetz beschnitten.

Um die heimischen Tier-, Pflanzen- und Pilzarten zu erhalten, ist ein funktionierender Biotopverbund unerlässlich, denn er sichert langfristig deren Überleben. Biotopstreifen, welche wie hier als „Trittsteine“ fungieren, sind wichtig um z.B. einen Austausch zwischen den Kernflächen zu ermöglichen. Diese sind das Verbindende im Biotopverbund. So wandern waldbewohnende Arten häufig entlang dieser Flächen, um den nächsten Wald zu erreichen. Diese funktionierenden Lebensräume sollten erhalten bleiben. Der Erhalt eines Biotopstreifens auf Flurnummer 809/31 von mindestens 10 Metern Tiefe wäre wünschenswert.



### **Stellungnahme der Stadtwerke Penzberg:**

Flurnummer: 809/8

#### **Abwasser:**

Das Grundstück Haselbergstraße 19, Fl. Nr. 809/8, ist über die nördlich verlaufende öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation im Trennsystem erschlossen. Die Entwässerung auf dem Flurstück hat im Trennsystem zu erfolgen.

Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnahe zu versickern. Sofern es nicht versickern 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.

#### **Trinkwasser:**

Das Grundstück Haselbergstraße 19, Fl. Nr. 809/8, ist über die nördlich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen.

Flurnummer: 809/31

### **Abwasser:**

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 809/31 verläuft in der südlichen Grundstückshälfte sowohl eine öffentliche Mischwasserkanalisation sowie ein offener Graben über die das Grundstücks im Trennsystem erschlossen ist. Die Entwässerung auf dem Flurstück hat im Trennsystem zu erfolgen.

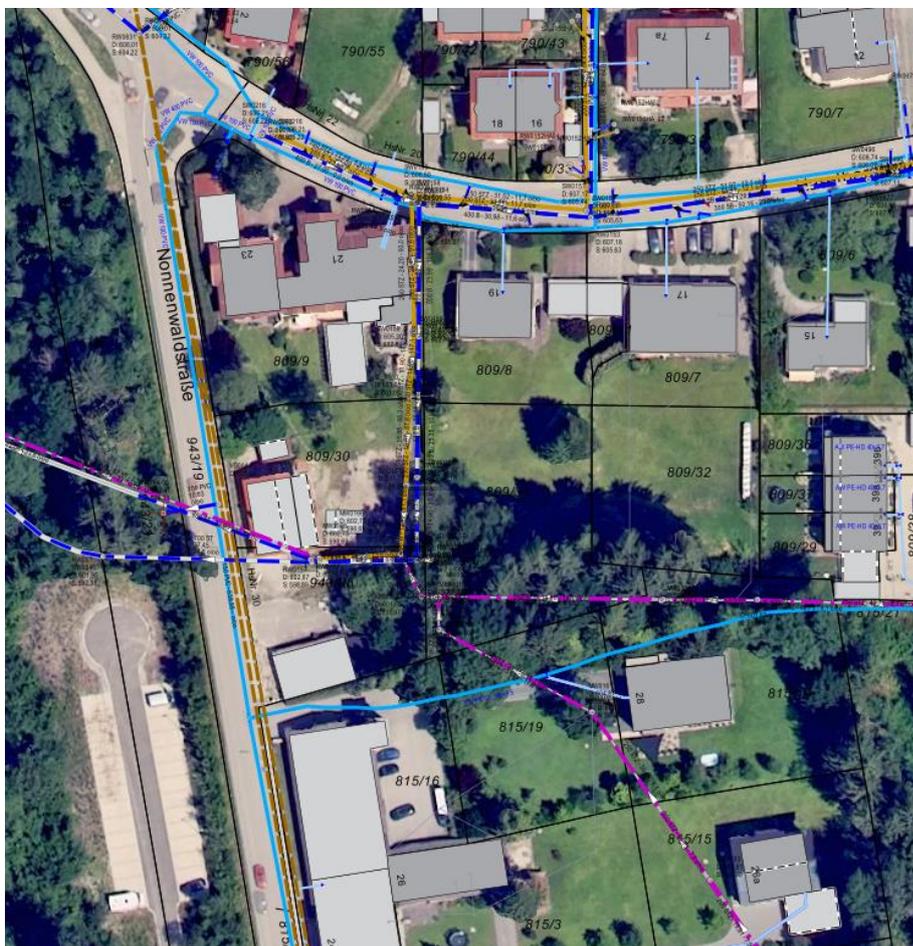
Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen sowie gemäß den entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheide 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.

Entlang der auf dem Flurstück verlaufenden Misch- und Regenwasserkanäle ist ein Schutzbereich von 5,0 m beidseits der Leitungsachse einzuhalten. Der Schutzbereich entlang der baulichen Anlagen der Stadtwerk Penzberg ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und muss stets zugänglich sowie befahrbar sein. Dies gilt auch für die Zufahrt zum Schutzbereich.

In wie weit der auf dem Grundstück verlaufende offene Graben überplant werden kann, ist mit dem Unterhaltsträger des Gewässers zu klären.

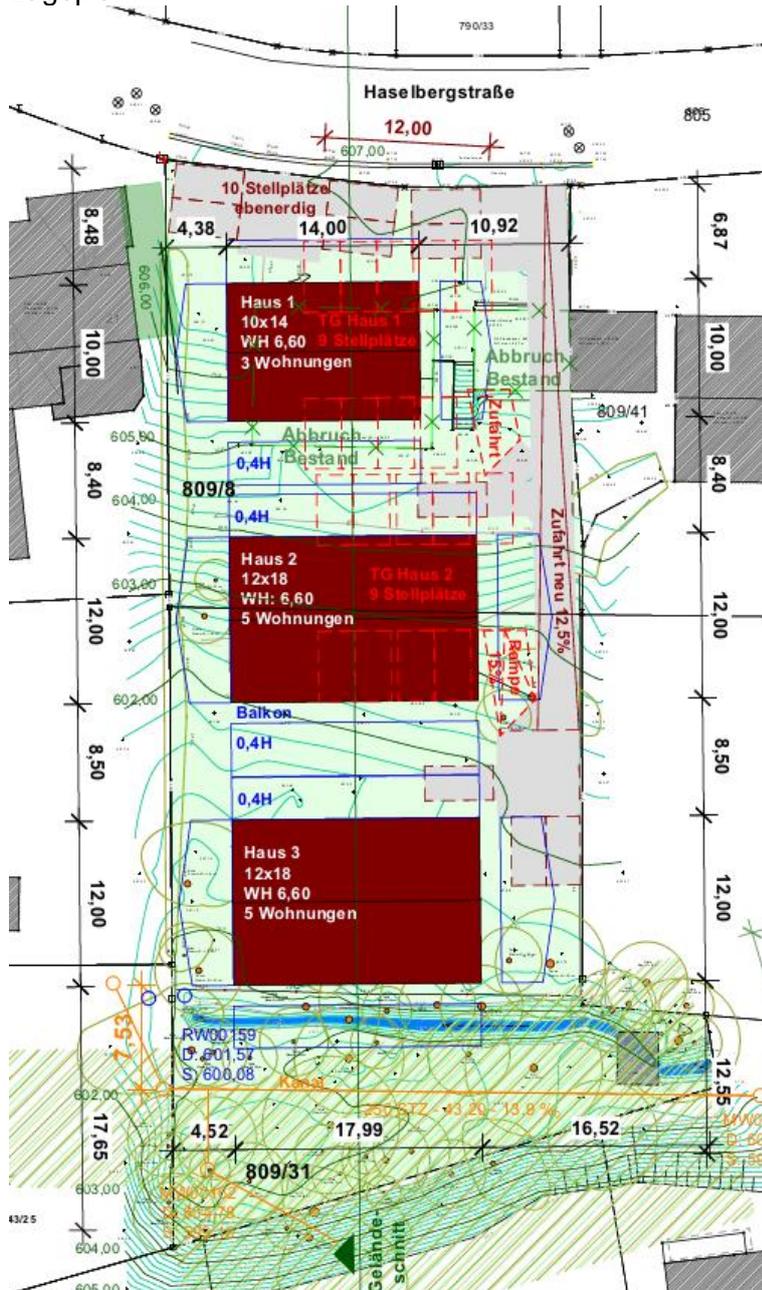
### **Trinkwasser:**

Das Grundstück Haselbergstraße 19, Fl. Nr. 809/8, ist nicht über die öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen. Bei Anschluss an die nördlich gelegene Trinkwasserversorgung in der Haselbergstraße über das Grundstücks Fl. Nr. 809/8 ist eine entsprechende Dienstbarkeit zu Lasten von Fl. Nr. 809/8 einzutragen.





Lageplan:



Bei der Frage nach der Einfügung in die vorhandene Situation ist das nähere Umfeld zu berücksichtigen. Die beantragten 3 Gebäude sollen insgesamt 13 Wohnungen aufnehmen.

Wegen der Bebauung in dritter Reihe fügt sich das Vorhaben bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die Umgebungsbebauung ein.

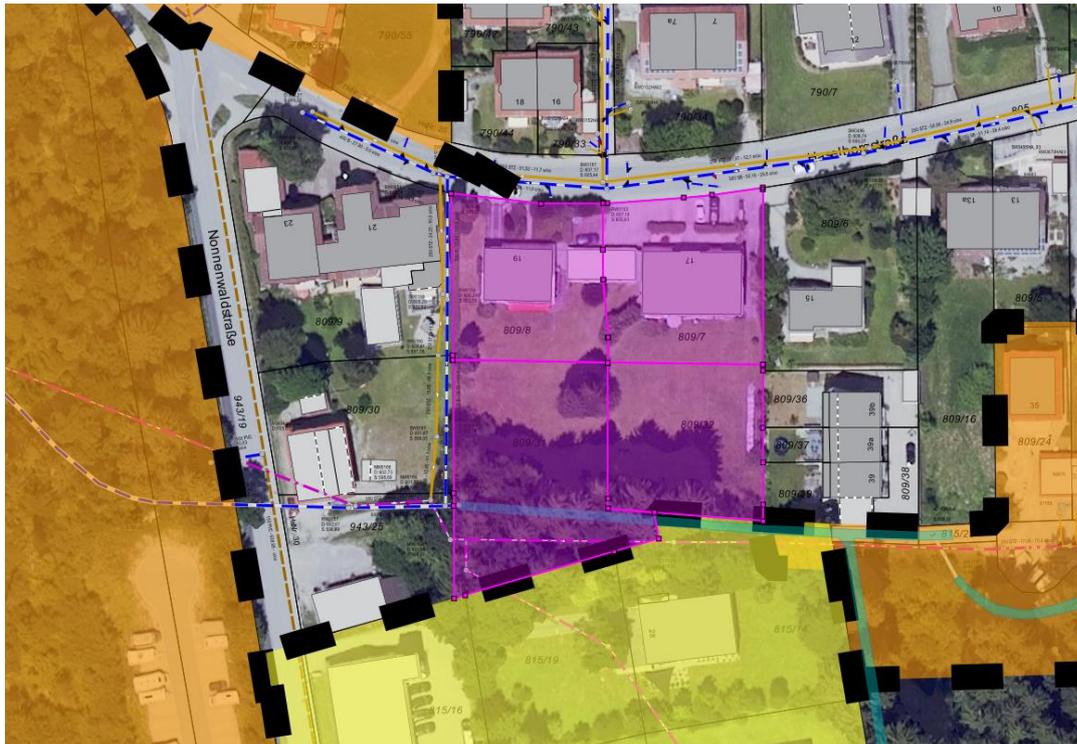
### **Stellungnahme Stadtbauamt SG Tiefbau:**

Die geplante Bebauung rückt bis direkt an den im südlichen Bereich des Grundstückes verlaufenden Entwässerungsgraben heran. Aus gewässerökologischer Sicht wäre ein Abstand von 2-3m von der Gewässermitte bis zum Beginn des geplanten Böschungsfußes sinnvoll.

Das geplante Bauvorhaben erstreckt sich bis in die vorhandene natürliche Senke in Verlängerung der Straße Am Haselberg nach Westen hin. Nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim handelt es sich bei dem Gewässer nicht um ein Gewässer III.







Zur Sicherung des Planungszieles (bauliche Verdichtung der Grundstücke sowie Erhaltung der Funktion des bestehenden Grabens zur Niederschlagswasserbeseitigung und Erhaltung des Freiraumes im Süden des Grundstücks als Biotopverbundfläche) empfiehlt der Ausschuss für Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss dem Stadtrat, folgende Satzung gemäß § 16 BauGB zu beschließen:

**Satzung  
über die Veränderungssperre  
für das Gebiet des Bebauungsplanes „Haselberg West“**

**Die Stadt Penzberg erlässt aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung über eine Veränderungssperre:**

**§ 1 Zu sichernde Planung**

Der Stadtrat hat am ..... den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Haselberg West“ gefasst (§ 2 Abs. 1 BauGB).  
Zur Sicherung der Planungsziele wird eine Veränderungssperre erlassen.

**§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

- (1)  
Der Geltungsbereich der Veränderungssperre erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Haselberg West“.
- (2)  
Der Geltungsbereich ist im nachfolgend dargestellten Lageplan (Bebauungsplan „Haselberg West“) mit schwarzer Strichlierung umrandet. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.



(2)

Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft.

(3)

Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan „Haselberg West“ für das in § 2 genannte Gebiet in Kraft getreten ist.

## **5. Beschluss:**

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 1**

Gegenstimme: StR Jabs

## **11 Glückaufstraße 5 a, Fl. Nr. 996/17: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses hinter bestehendem Wohngebäude**

### **1. Vortrag:**

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses hinter bestehendem Wohngebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 996/17 der Gemarkung Penzberg, Glückaufstraße 5 a. Das Grundstück Fl. Nr. 996/17 befindet sich in keinem rechtskräftigen Bebauungsplan, so dass sich das Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt.

Der vorliegende Vorbescheid sieht die Errichtung eines Einfamilienhauses mit den Ausmaßen von 5,03 m x 8,50 m sowie einer Firsthöhe von 6,60 m vor. Die Neigung des Daches beträgt 25°. Die Stellplätze werden in Form von 4 Stellplatz nachgewiesen.

Dem Vorbescheidsantrag liegen folgende Fragen zu Grunde, über die zu entscheiden ist:

- a) Ist die Bebauung in zweiter Reihe möglich?
- b) Welche First-/Traufhöhen und Dachneigung darf herangezogen werden?
- c) Wie groß muss der Abstand zwischen den Neubau und dem Bestand auf dem Grundstück mindestens bzw. höchstens sein?
- d) Wie können die erforderlichen Stellplätze errichtet werden- oder, als Carport, als Garage oder als Duplex-Garage?
- e) Kann ein Stellplatz auch auf dem ehemaligen Anliegerweg Fl. Nr. 917/3 errichtet werden, wenn ein Wegerecht vorliegt?

Die Fragen können von Seiten der Verwaltung folgendermaßen beantwortet werden:

- a) Die baurechtliche Zustimmung in zweiter Reihe kann in Aussicht gestellt werden.
- b) Das Maß der Nutzung (Kubatur, Bauhöhen) muss sich in der näheren Umgebung einfügen.
- c) Die Abstandsflächen laut Bayerischen Bauordnung müssen eingehalten werden.
- d) Hier ist die Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg vom 10.03.2023 einzuhalten.
- e) Der Stellplatz auf dem Anliegerweg Fl. Nr. 917/3 ist privatrechtlich zu regeln.

Das Baugrundstück liegt im Abbauggebiet der Grube Penzberg.

### **Stellungnahme Kommunalunternehmen Stadtwerke:**

Erschließungssituation Trinkwasser: nicht erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: nicht erschlossen

**Abwasser:**

Das Grundstück Glückaufstraße 5 a, Fl. Nr. 996/17, ist nicht über eine öffentliche Abwasserkanalisation erschlossen. Außerdem ist der Mischwasserkanal in der Glückaufstraße gemäß IST-Zustand GEP bereits jetzt überlastet (siehe nachfolgende Erläuterung).

Sollte der Anschluss an das öffentliche Kanalsystem über benachbarte Grundstücke erfolgen sind entsprechende Dienstbarkeiten (Leitungsrechte) einzutragen. Die Entwässerung auf dem Grundstück ist dabei bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen.

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 Entwässerungsanlagen in der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten

Erläuterung zur hydraulischen Situation im Bereich der Glückaufstraße:

Der bestehende Mischwasserkanal in der Glückaufstraße, ist unterstrom gemäß IST-Zustand GEP bereits jetzt überlastet. Aufgrund der derzeit nicht ausreichenden hydraulischen Leistungsfähigkeit des dortigen Kanalnetzes kommt es an mehreren Schächten (u. A. im Kreuzungsbereich Glückaufstraße - Froschholzstraße) bei entsprechend intensiven Niederschlägen gemäß den Berechnungen zum IST-Zustand GEP zu Überstau. Zur Behebung dieses Überstaus ist, wie bereits bekannt, die GEP-Maßnahmen 12 vorgesehen. Nach Umsetzung der GEP-Maßnahmen 12 sowie deren hydraulischen Vorläufern könnten auch weitere Flächen gemäß Prognosezustand GEP an das Kanalnetz angeschlossen werden, so dass dann auch zusätzliche Abflüsse infolge der Nachverdichtung im Bereich des Flurstücks 996/17 aufgenommen werden könnten, ohne dass auf dem Flurstück, von denen nun zusätzliche Abflüsse eingeleitet werden sollen, weitergehende hydraulische Maßnahmen erforderlich sind. Dementsprechend ist die Einleitung weiterer Abflussmengen in die überlasteten Kanäle im Bereich der Glückaufstraße aktuell kritisch zu sehen, da hier eine Verschlechterung hinsichtlich der Betroffenheiten Dritter nicht ausgeschlossen werden kann. Um signifikante bzw. tatsächlich messbare Verschlechterungen für Dritte infolge der Einleitung zusätzlicher Abwassermengen aus dem Flurstücken 996/17 vor Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahmen ausschließen zu können, muss sichergestellt werden, dass zumindest bis zur Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahmen nicht signifikant mehr Abwasser vom Flurstück 996/17 eingeleitet wird als bisher. In diesem Zusammenhang könnten u. U. weitergehende hydraulische Maßnahmen auf dem Flurstück 996/17 selbst eine Rolle spielen.

**Trinkwasser:**

Das Grundstück Glückaufstraße 5a, Fl. Nr. 996/17, ist nicht über die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen. Das Flurstück ist allerdings auf die südlich in Fl. Nr. 993/11 verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung über das Grundstücks Fl. Nr. 997/3 angeschlossen. Für einen Anschluss auf diese Trinkwasserversorgungsleitung sind entsprechende Dienstbarkeiten (Leitungsrechte) erforderlich und einzutragen.

**2. Beschlussantrag der Verwaltung:**

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses hinter bestehendem Wohngebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 996/17 der Gemarkung Penzberg, Glückaufstraße 5 a, unter der Voraussetzung das gemeindliche

Einvernehmen gemäß § 34 Abs. 1 BauGB, dass der Vorbescheid bezüglich der aufgeführten Punkte überarbeitet wird:

- a) Die baurechtliche Zustimmung in zweiter Reihe kann in Aussicht gestellt werden.
- b) Das Maß der Nutzung (Kubatur, Bauhöhen) muss sich in der näheren Umgebung einfügen.
- c) Die Abstandsflächen laut Bayerischen Bauordnung müssen eingehalten werden.
- d) Hier ist die Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg vom 10.03.2023 einzuhalten.
- e) Der Stellplatz auf dem Anliegerweg Fl. Nr. 917/3 ist privatrechtlich zu regeln.
- f) Die gesicherte Erschließung (Straßen- und Wegerecht, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung) ist nachzuweisen.

Die Ziffern 1 – 16 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. 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.

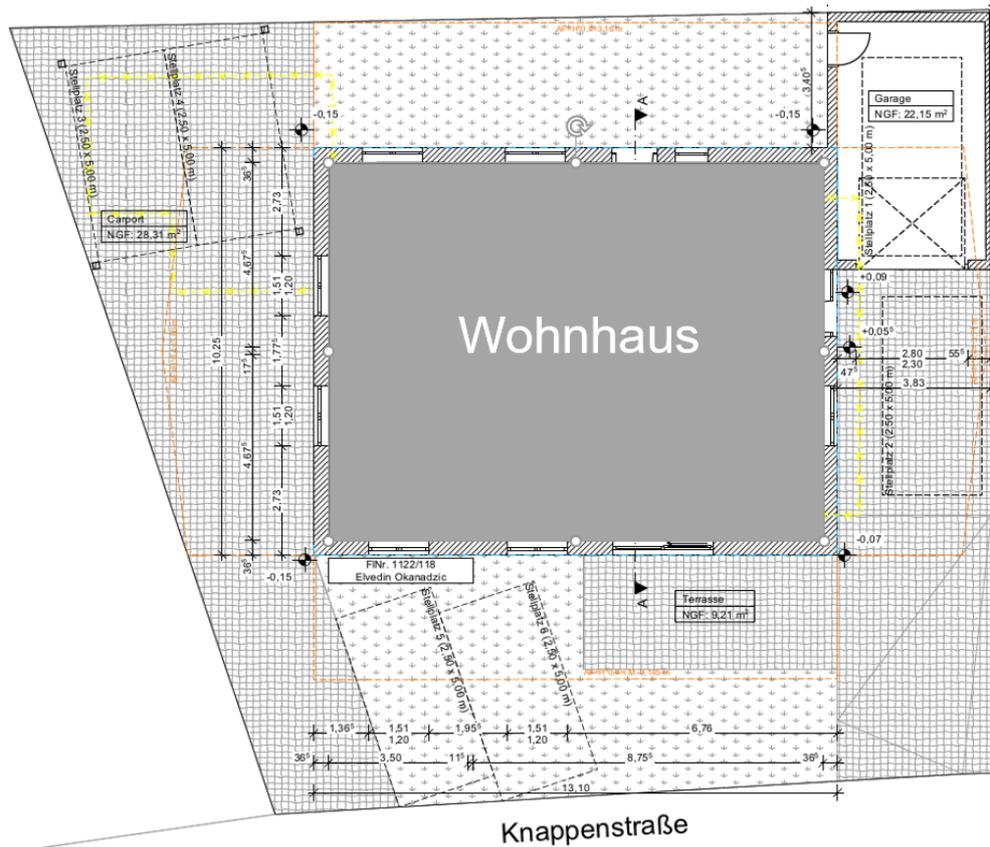
**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

**12 Knappenstraße 12, Fl. Nr. 1122/118: Bauantrag zum Abriss Einfamilienhaus und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten, Garage und Carport**

### **1. Vortrag:**

Bauantrag zum Abriss Einfamilienhaus und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten, Garage und Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/118 der Gemarkung Penzberg Knappenstraße 12. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gegenstand des Bauantrages ist der Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses mit Garage. Auf dem Grundstück soll ein Mehrfamilienhaus mit 3 WE sowie Garage, Carport und 3 Stellplätzen errichtet werden. Beantragt wird die Errichtung eines Wohnhauses mit den Gebäudemmaßen von 10,25 m x 13,10 m, einer Wandhöhe von 7,11 m sowie einer Firsthöhe von 9,50 m.



Überprüfung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO:

<b>Grundfläche I:</b>			
Wohnhaus	134,28 m <sup>2</sup>		
Terrasse	18,42 m <sup>2</sup>		
Zugang	14,00 m <sup>2</sup>	Grundstücksgröße	<b>GRZI</b>
	<b>166,70 m<sup>2</sup></b>	418,00 m <sup>2</sup>	<b>0,4</b>
<b>Grundfläche II:</b>			
Garage	25,42 m <sup>2</sup>		
Zufahrt Garage	49,47 m <sup>2</sup>		
Carport	28,31 m <sup>2</sup>		
Zufahrt Carport	55,96 m <sup>2</sup>		
Stellplatz	25,00 m <sup>2</sup>		
- Zugang	-14,00 m <sup>2</sup>		
	<b>170,16 m<sup>2</sup></b>	Grundstücksgröße	<b>GRZII</b>
	<b>336,86 m<sup>2</sup></b>	418,00 m <sup>2</sup>	<b>0,81</b>

Es wurden folgende Überschreitungen festgestellt:

- Überschreitung der Grundfläche I durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung um mehr als 100 %. Die maximale Überschreitungsmöglichkeit wird hier mit 50 % geregelt. Dies hat zur Folge, dass über 80% der Grundstücksfläche überbaut wird und nicht als begrünte Freifläche zur Verfügung steht.
- Wesentliche Überschreitung der in der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg geregelten maximalen Zufahrtsbreite von 6,00 m

- Abstandsflächenüberschreitung der Balkone (da diese aufgrund der Breite und der Anzahl je Fassade nicht untergeordnet sind).
- Gebäudehöhe II + Kniestock von 1,03 m (Wandhöhe 7,11 m, Firsthöhe 9,50 m)

Die Größe der Baukörper fügt sich nicht in die Umgebung und die vorhandenen Baukörper ein. Die Grundflächenzahl (GRZ) entspricht nicht der Eigenart der näheren Umgebung. Das Erscheinungsbild der Umgebung wird aus Sicht der Verwaltung beeinträchtigt und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar.

Aus nachfolgendem Straßenbild mit Darstellung der Wandhöhen, Firsthöhen und Dachneigung der bestehenden Wohngebäude sowie des beantragten 3-Familienwohnhauses ist erkennbar, dass sich das beantragte Bauvorhaben bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt:



Die Zufahrtsbreite entspricht nicht der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg vom 10.03.2023.

Die nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen werden nicht eingehalten.

### 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.

Weiterhin empfehlen wir bei der Neuerrichtung von Mehrfamilienhäusern Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse mit dem Faktor 0,2 Quartiere je lfm an bzw. in Dachflächen und Fassadenelemente zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten. Als Nisthilfen sind im Handel erhältliche, fertige Niststeine in die Fassade einzubauen. Die Nisthilfen sind im Eingabeplan zu kennzeichnen.

Die Satzung über die Gestaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes der Stadt Penzberg ist besonders bezüglich des Abschnitts B „Zulässigkeit von Einfriedungen“ einzuhalten.

## **Stellungnahme Kommunalunternehmen Stadtwerke:**

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen  
Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

### **Abwasser:**

Das Grundstück Knappenstraße 12, Fl. Nr. 1122/118, ist über die südlich verlaufende öffentliche Mischwasserkanalisation erschlossen. Die Entwässerung auf dem Grundstück ist bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen.

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.

### **Trinkwasser:**

Das Grundstück Knappenstraße 12, Fl. Nr. 1122/118, ist über die südlich gelegene öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen.

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

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss versagt dem Bauantrag zum Abriss Einfamilienhaus und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten, Garage und Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/118 der Gemarkung Penzberg Knappenstraße 12, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB, da sich das Bauvorhaben bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Regelungen der Stellplatzsatzung (§ 6 Abs. 10 der Stellplatzsatzung) bezüglich der Beschränkung der Zufahrtsbreite von 6,0 m je Baugrundstück und Erschließungsstraße nicht eingehalten werden und die Abstandsflächen nach der bayerischen Bauordnung bezüglich der Balkone nicht eingehalten werden.

Die Ziffern 1 – 16 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. 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**

## **13 Vorplatz Familienbad: Freigabe Entwurf Beleuchtung**

### **1. Vortrag:**

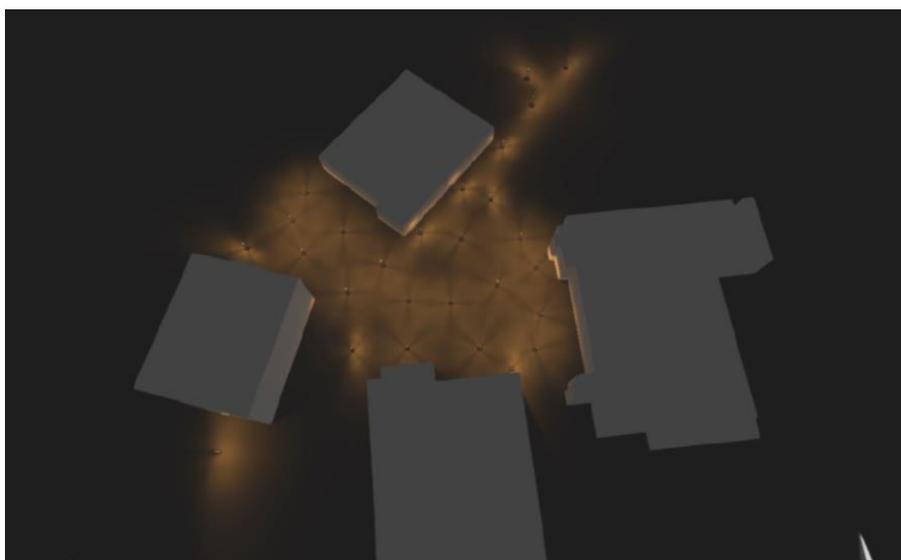
Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat am 06.12.2022 die Beleuchtungsplanung für den Vorplatz des Familienbades beauftragt. Der Entwurf wurde der Verwaltung nach intensiven Abstimmungen zwischen dem den beteiligten Planungsteams und dem Bauamt am 28.04.2023 final vorgelegt.

Auf dem überplanten Bereich soll erstmalig im Stadtgebiet Penzberg eine flächige Solarbeleuchtung zum Einsatz kommen. Die Planung des beauftragten Ingenieurbüros sieht vor, auf dem gesamten Vorplatzgelände inklusive der Wegeanbindung zu den nördlich gelegenen Parkharfen insgesamt 26 Solar-Lichtstelen mit einer Systemleistung von jeweils 15 Watt aufzustellen. Diese Brennstellen sind mit einer Sensorik und Vernetzung ausgerüstet, so dass ein bewegtes Szenario entsprechend der Nutzung des Platzes möglich wird. Im abgesenkten Zustand wird die Leistung der Leuchten bis auf 5 Watt heruntergedimmt.

Beleuchtungsbeispiel:



Lediglich die Beleuchtung der Zufahrt zum Heizkraftwerk und zum Notausgang des südseitigen Parkhauses wird mit einer technischen Leuchte an das vorhandene Beleuchtungsnetz angeschlossen. Sie verfügt ebenfalls über eine Dimmfunktion.



Auf Basis des vorgelegten Entwurfes belaufen sich die Kosten für die Beleuchtungsanlage auf insgesamt brutto 130.680 Euro (Stand Kostenberechnung 28.04.2023). Die notwendigen Finanzmittel stehen auf der Haushaltsstelle 1.6701.9870 zur Verfügung.

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

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss gibt die vorgelegte Entwurfsplanung zur Ausführung frei. Das notwendige Ausschreibungsverfahren ist schnellstmöglich durchzuführen. Die Verwaltung wird beauftragt vom verantwortlichen Planungsbüro auf Basis des abgeschlossenen Ingenieurvertrages die dazu notwendigen Leistungsphasen (LPH 5, 6 und 7) abzurufen.

Die notwendigen Finanzmittel stehen auf der Haushaltsstelle 1.6701.9870 zur Verfügung.

## **3. Beschluss:**

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

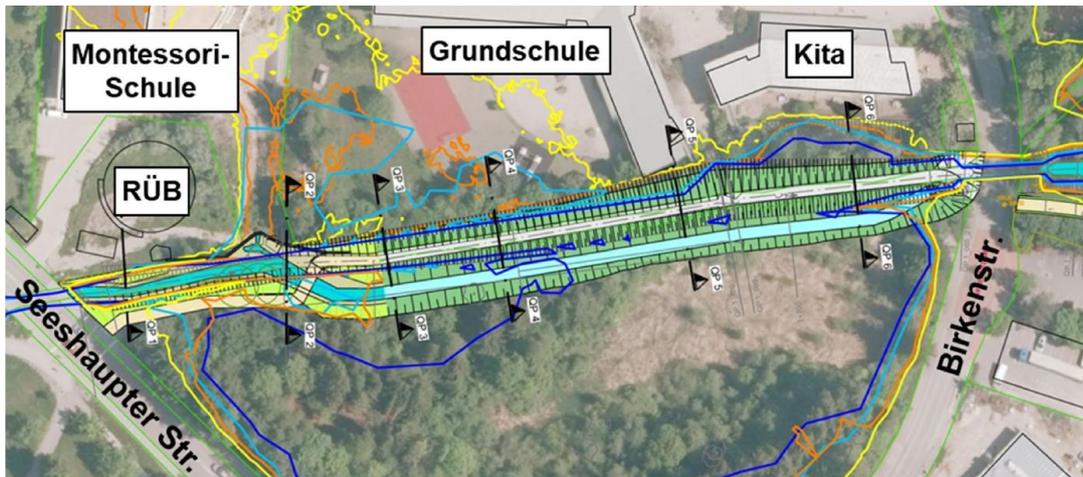
## **14 Hochwasserrückhaltebecken (HRB) Sportzentrum Müllerholz: Weiteres Vorgehen im Bereich Grundschule und Kindergarten Birkenstraße**

### **1. Vortrag:**

In der Sitzung vom 26.04.2022 hat der Stadtrat die vorgelegte Vorentwurfsplanung für das geplante Hochwasserrückhaltebecken für die weitere Bearbeitung frei gegeben. Im Bereich vom Alten Bahndamm entlang der Tennisplätze und des Familienbades bis zur Birkenstraße sind die Entwurfsarbeiten für das Projekt inklusive der zugehörigen Tragwerksplanungen schon weit fortgeschritten. Hier fehlen lediglich noch einige wenige zusätzlich benötigte Bodenaufschlüsse im Bereich der geplanten Bauwerke, um die Kosten für die notwendigen Gründungsarbeiten sowie Zwischenbauzustände exakt definieren zu können. Anschließend müssen noch die nördlich angrenzenden bebauten Bereiche des Langseegrabens, der Birkenstraße, Ahornstraße und der Saelweiherstraße hinsichtlich eventuell notwendiger Schutzmaßnahmen überprüft werden.

Im Zuge dieser detaillierteren Entwurfsplanung haben sich jedoch im Planungsbereich zwischen der Seeshaupter Straße und der Birkenstraße noch Änderungen gegenüber der bisher vorgelegten Planung ergeben, die eine Beschlussfassung des Gremiums erfordern. Bisher war in diesem Bereich vorgesehen, den Bachlauf nach Süden zu verschieben und im ursprünglichen Bachbett einen Hochwasserschutzdamm zu errichten. Der Seitenwechsel über den Säubach erfolgte auf der Westseite über eine Brücke. Auf der Ostseite war vorgesehen, den vorhandenen Durchlass zu verlängern.

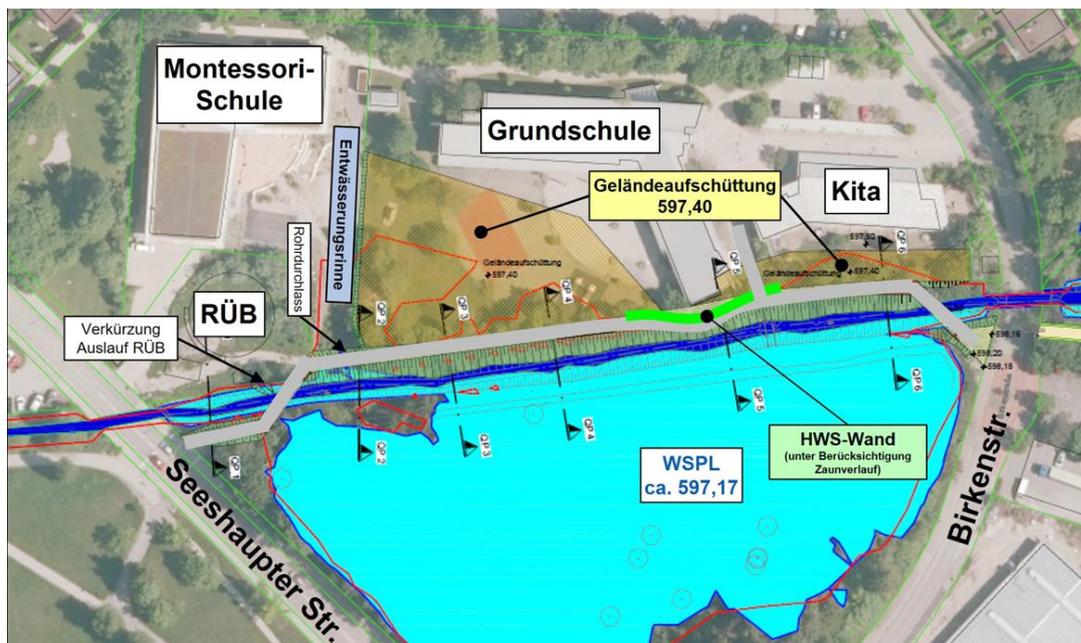
Planausschnitt der bisher beschlossenen Variante A (Bachverlegung):



Im Herbst des vergangenen Jahres wurde die Verwaltung über zwischenzeitlich vom Bayerischen Landesamt für Umwelt neu kartierten Biotopflächen informiert. Die Vegetation im Bereich der Nasswiese südlich der Grundschule und Kita weist darin deutlich auf einen nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopcharakter hin. Diese Daten wurden bisher noch nicht veröffentlicht. Trotzdem werden Sie bereits jetzt von den Genehmigungsbehörden als Beurteilungsmaßstab für alle weiteren Baumaßnahmen herangezogen. Aus den Unterlagen wird ersichtlich, dass die bisher vorgesehene Variante deutlich in die kartierten Biotopbereich eingreift. Einen entsprechenden Lageplan ist der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt.

Zusätzlich dazu wurde während der detaillierteren Berechnungen im Zuge der Entwurfsplanung festgestellt, dass sich durch die strömungstechnisch ungünstige Verlängerung des Durchlasses in der Birkenstraße der Wasserspiegel im Einstaufall in diesem Bereich zwischen der Seeshaupter Straße und der Birkenstraße auf bis zu 597,37 m üNN erhöht. In Anbetracht der vorhandenen Drainagen, die z. B. von Gebäuden der Saelweiherstraße in diesem Bereich einleiten, sollte ein Anstieg der Wasserspiegellage bei einem 100jährigen Hochwasser gegenüber dem Istzustand jedoch auf das Allernotwendigste begrenzt werden.

Aus diesem Gründen wurde eine weitere Planungsvariante mit einer Geländeauffüllung auf der nördlichen Bachseite entwickelt. Der Weg soll dabei weitestgehend auf den Rand der nördlichen Bachböschung verlegt werden. Bei einer Geländeauffüllung ist im Vergleich zu einem Hochwasserschutzdamm ein geringerer Freibord erforderlich. Im Bereich der bestehenden Fußgängerbrücke ist aus Platzgründen weiterhin eine kurze HWS-Wand vorgesehen. Geplant ist die Auffüllung des Bestandsgeländes entlang der nördlichen Böschungsoberkante auf der linken Säubachseite auf das Niveau der maximalen Einstauhöhe von 597,17 m üNN zgl. Freibord.



Der bestehende Fußweg auf der Südseite wird durch eine Brücke auf Höhe des östlichen Randes des Regenüberlaufbeckens (QP 2) in einem Winkel von ca. 45° auf die linke Bachseite und dort auf dem erhöhten Geländeniveau geführt. Der Weg verläuft im Bereich der Grundschule südlich des vorhandenen Zaunes, so dass das Schulgelände dadurch nicht eingeengt wird. Die Rückführung des Weges erfolgt ebenfalls über eine Fußgängerbrücke, welche abgerückt von der Birkenstraße, in einem Winkel von ca. 45° verläuft.

Eine Verlängerung des Durchlasses Birkenstraße wird somit vermieden. Die Anströmung des Durchlasses ohne Verschwenkungen des Baches ist hydraulisch deutlich günstiger, wodurch sich die Einstauhöhe zur bisher favorisierten Variante der Bachverlegung reduziert. Die bestehende sanierungsbedürftige Fußgängerbrücke an der Grundschule/Kita wird abgebrochen. Durch den Anschluss der beiden neuen Brücken auf relativ hohem Niveau nahe der Straßen und die Geländeauffüllung auf der nördlichen Uferseite, sind nur geringe Anrampungen auf der rechten Seite des Baches notwendig.

Die Fußgängerbrücke, die den Weg hinter der Brücke Seeshaupter Straße auf die linke Bachseite verschwenkt, ist im Vergleich zu PA7-Variante A so weit Richtung Westen verschoben, dass die großen Bäume auf der rechten Seite erhalten bleiben und der Eingriff in den südlichen Waldbereich vermieden wird. Dazu muss jedoch der Auslauf des Regenüberlaufbeckens gekürzt werden, so dass das Wasser aus dem Becken noch vor der Fußgängerbrücke eingeleitet werden kann.

Dieses Planungsdetail wurde mit den Stadtwerken und dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim vorabgestimmt. Seitens des KU Stadtwerke Penzberg erfolgt hierzu die nachfolgende Stellungnahme basierend auf den am 28.04.2023 nachmittags überreichten Planungsunterlagen in Verbindung mit der am 26.01.2023 erfolgten Abstimmungsgespräch.

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

*Wie bekannt, liegt u. a. die GEP-Maßnahme 30 im Bereich des HWS-Projekts. Im Zuge der GEP-Maßnahme 30 muss u.a. eine Druckleitung DN 300 zwischen dem PW Birkenstraße und dem Trennbauwerk des RÜB 4 (Seeshaupter Straße) verlegt werden (von Osten zu HS 091). Die Trassierung dieser Druckleitung ist nach Abstimmung mit den Stadtwerken Penzberg relativ frei möglich. Eine Verlegung auf der nördlichen Bachseite ist naheliegend und könnte im Zuge des HWS-Projekts synergetisch erfolgen. Die Errichtung der Druckleitung ist nicht ursächlich für die im Zuge des HWS vorgesehenen umfangreichen Rodungsarbeiten im Bereich entlang des Säubachs, da die Druckleitung auch aufgrund ihres*

geringen Durchmessers beispielsweise im Bereich des bestehenden Geh- und Radwegs verlegt werden könnte.

Lediglich um drei Fichten und eine Buche am Waldrand für die Errichtung einer Bachbrücke nicht fällen zu müssen, wurde seitens der Stadt Penzberg vorgeschlagen, die Bachbrücke in den Bereich des RÜB 4 hinein weiter westlich als ursprünglich vorgesehen, zu verlegen. Dies würde neben dem Umbau des Einmündungsbereichs des von Norden kommenden Grabens auch aufwändige Umbauarbeiten am RÜB 4 sowie ein Wasserrechtsverfahren hervorrufen. Angesichts der damit einhergehenden Einschränkungen auch für zukünftige Anpassungen der abwassertechnischen Anlagen, der entstehenden Kosten, des den Stadtwerken Penzberg entstehenden zusätzlichen Aufwands und des vergleichsweise sehr geringen Nutzens, ist die diskutierte Verlegung der Brücke in den Bereich des RÜB 4 hinein aus Sicht der Stadtwerke Penzberg dringend abzulehnen und die Brücke allenfalls östliche des RÜB 4, bestenfalls auch östlich des von Norden kommenden Grabens, zu errichten. Es sollte auch hier die Grundsätze der Sparsamkeit, der Verhältnismäßigkeit und der Nachhaltigkeit berücksichtigt werden.

Die Fußgängerbrücke, die den Weg vor der Birkenstraße wieder auf die rechte Bachseite zurückführt, vereint im Vergleich zur Verlängerung des Durchlasses mit Bachverlegung mehrere Vorteile:

- Die ökologische Durchgängigkeit wird im Vergleich zum Bestand nicht zusätzlich beeinträchtigt
- Die Anströmung bei Variante A mit Verschwenkung des Säubachs unmittelbar vor dem Einlauf in den Durchlass ist hydraulisch ungünstig und bewirkt einen zusätzlichen Einstau. Bei der Variante mit Brücke und ohne Verschwenkung würde dadurch ein deutlich geringerer Wasserstand für die gesamte HWS-Maßnahme im PA7 erreicht.
- Eine Verlängerung des Durchlasses Birkenstraße müsste direkt an mittlerweile deutlich in die Jahre gekommenes Bestandsbauwerk angeschlossen werden. Ein vollständig getrenntes Bauwerk ist im Falle einer später notwendig werdenden Erneuerung deutlich einfacher und unkomplizierter zu ersetzen. Diese Problematik wird mit der Fußgängerbrücke umgangen.

Das Gelände rechtsseitig des Säubaches wird bei dieser Variante nicht angetastet und die schutzwürdigen Flächen werden nicht beeinträchtigt. Der Bewuchs rechtsseitig des Baches kann bei Ausführung dieser Variante erhalten bleiben. Der Bewuchs am nördlichen Bachufer muss für die Bauarbeiten größtenteils gerodet werden.

<b>Vergleich Variante D (Geländeauffüllung) mit Variante A (Bachverlegung)</b>	
<b>Vorteile Variante D (Geländeauffüllung) gegenüber der Bachverlegung</b>	<b>Nachteile Variante D (Geländeauffüllung) gegenüber der Bachverlegung</b>
- Keine Beeinflussung des rechtsseitigen Ufers (Biotopflächen)	- Verkürzung des Auslaufs am Regenüberlaufbecken erforderlich
- Erhalt des Baumbestandes am rechtsseitigen Ufer	- Verrohrung Entwässerungsgraben mit Rückstauklappe erforderlich
- Keine Verlängerung des Durchlasses in der Birkenstraße; => Die ökologische Durchgängigkeit wird nicht zusätzlich beeinträchtigt => geringerer Einstau am Durchlass durch hydraulisch günstige Anströmung => Keine Beeinflussung bei Sanierung des Durchlasses Birkenstraße	- Der Bewuchs am nördlichen Bachufer muss für die Bauarbeiten größtenteils gerodet werden
- Keine umfangreichen Anrampungen erforderlich	



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

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die vom Ingenieurbüro INROS Lackner SE vorgeschlagene Variante D (Geländeauffüllung) umzusetzen.

Die Kosten für den betreffenden Teilplanungsabschnitt erhöhen sich gegenüber dem bisherigen Vorplanungsstand um brutto 111.823,96 Euro. Sie werden auf Basis der Kostenschätzung vom 28.04.2023 auf nunmehr brutto 763.064,65 Euro beziffert.

Die Projektgesamtkosten steigen von bisher brutto 7.779.032,76 Euro auf brutto 7.890.856,72 Euro.

## **3. Beschluss:**

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beauftragt die Verwaltung mit dem KU Stadtwerke Penzberg, den Schulen und dem Kindergarten abzustimmen, wie eine Zuwegung zu den Objekten ohne Brückenbauwerke sichergestellt werden kann.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

## **15 Wettbewerb Innenstadt: Beratung über Planungswerkstatt unter Architekten und Stadtplanern**

### **1. Vortrag:**

In der Sitzung dieses Gremiums vom 06.12.2023 wurde ein Wettbewerb beraten, der für die Innenstadt zu beiden Seiten der Bahnhofstraße eine Neuordnung der Quartiere aufzeigen soll.

Der Planungsumgriff ist hierunter wiedergegeben:



Als zeitlicher Rahmen war vorgesehen, dass bis Januar 2023 die Auswahl eines Büros für die Wettbewerbsbetreuung abgeschlossen ist. Dies ist geschehen – das Büro Hummel und Kraus, München wurde nach Angebotseinholung in Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern beauftragt.

### **Öffentlichkeit**

Die für die Bürger der Stadt Penzberg zu erwartenden Veränderungen der baulichen Zukunft der Innenstadt sind aus Sicht des Stadtbauamtes in geeigneter Weise im Rahmen einer Bürgerbeteiligung in der Stadtgesellschaft zu verankern.

Die Einbeziehung der Realisierungsvorhaben von Projektträger von zwei Innenstadtquartieren sollte um die stadtweite Abfrage nach der Innenstadt-Identität ergänzt werden.

Penzberg, mit seiner kurzen Stadtgeschichte, steht dabei sicher vor der Frage nach Herkunft und Zukunft. Der Penzberg Slogan: „Traditionell Innovativ“ bietet den Diskussionsansatz.

Dem Leitfaden „Bürgerbeteiligung im Städtebau“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) wurde dargestellt.

Im Frühjahr sollte in Abstimmung mit dem Stadtrat die Wettbewerbsaufgabe konkret formuliert werden und das Wettbewerbsverfahren beginnen. Dieser Zeitpunkt ist nun erreicht.

### **Neue Erkenntnisse zur Wettbewerbsart**

In den Startgesprächen mit dem beauftragten Büro wurde deutlich, dass die bisher geplante Wettbewerbsart in der besonderen Situation Penzbergs in städtebaulicher Hinsicht nicht die optimalsten Ergebnisse erzielen wird. Durch die beiden Realisierungsanteile werden vorrangig Architekturbüros mit Blick auf die spätere Beauftragung an dem Verfahren teilnehmen. Der städtebauliche Leitbildgedanke wird bei der Bearbeitung zu kurz kommen.

Deshalb legt das Stadtbauamt mit dieser Vorlage einen Vorschlag zu einer auf die spezifische Situation angepasste Verfahrensart vor.

Hierzu formuliert das beauftragte Büro, das diesen Planungsprozess betreut folgendes:

*Die Stadt Penzberg muss sich dynamischen Entwicklungen in der Innenstadt stellen. Sie muss und möchte sich in Konkurrenz anderer umliegender Städte als Einkaufsstadt weiter profilieren und das Angebot an zentralem Wohnraum erweitern. Darüber hinaus wird die Landesgartenschau weitere Impulse in der Entwicklung der Stadt geben, auf die Eigentümer und Investoren reagieren werden, in Form von Sanierungsmaßnahmen aber auch Abbruch und Neubau.*

*Penzberg ist keine alte Stadt mit typisch historischem Marktplatz und alten städtebaulichen Strukturen. Es ist eine junge Stadt, mit inhomogener Gebäudekulisse, die einen gestalterischen Zusammenhang teilweise vermissen lässt. Mit dem Vorsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der immer dringlicher werdenden Berücksichtigung des Klimaschutzes, steht die Innenentwicklung vor großen Herausforderungen: Einerseits „entdecken“ Bauherrn und Investoren die Innenstadt als Möglichkeit Bauvorhaben zu entwickeln, andererseits führen oft rein renditeoptimierte Dichten und Bauformen zu einem Verlust an Stadtatmosphäre. Für eine Stadtgestalt mit angemessener, zeitgemäßer Dichte und attraktiver Atmosphäre für Besucher und Bewohner werden Leitvorgaben zu folgenden Themen gesucht, z. B.:*

- Raumkanten, Raumwirkung
- Höhe und Dichte
- Konturen, Kubatur

- Dachformen
- Fassadenwirkung
- Materialität
- Stadt- und Einkaufsatmosphäre

Dafür wird eine Planungswerkstatt unter Architekten und Stadtplanern vorgeschlagen, mit dem Ziel ein Leitbild zu erhalten, das Grundlage für Entscheidungen bei Bauvorhaben in der Bahnhofstraße ist und das ggf. zu einem Gestaltungshandbuch ausgearbeitet werden kann, das auch auf weitere Teile der Innenstadt ausgeweitet werden kann.  
Der Betrachtungsraum beschränkt sich im Wesentlichen auf die Bahnhofstraße zwischen Karl- und Zweigstraße.

Zur Durchführung dieser Planwerkstatt gehören folgende Punkte der Öffentlichkeitsbeteiligung:

---

#### **WERKSTATT 1: Infoblock mit Ortsspaziergang und Austausch**

---

##### **7 Zeitraum 13.00 - 17.00 Uhr**

###### **Vorbereitung**

- \_ Abstimmung Inhalte mit Verwaltung/Referenten
- \_ Koordination Referenten
- \_ Vorbereitung Bürgerworkshop/Bewerbungsbogen Bürgerbeirat
- \_ Gestaltung einer Postkarte/Einladungskarte (kein Druck/keine Verteilung)
- \_ Einladung der Beteiligten (E-Mail an: z. B. Verwaltung, Stadtrat, Referenten, Stadtakteure, Bürger\*innen, Investoren?)

###### **Moderation (mind. 2 Planer\*innen)**

- \_ Moderation
- Es werden zur Information aller kurze Impulsvorträge von Referenten gehalten zu:
- Geschichte der Stadt
  - derzeitige Tendenzen und Herausforderungen, Entwicklungen
  - Motiv und Ziele und Ablauf der Planungswerkstatt

###### **Ortsspaziergang**

- \_ Festlegung des Rundgangs und der "Stationen"
- \_ Begleitung des Rundgangs

###### **Bürgerworkshop**

- \_ Vorbereitung der Workshoptische
- \_ Betreuung der Tische (insgesamt max. 3 Personen aus dem Büro HK)

###### **Wahl eines Bürgerbeirats**

- \_ bestehend aus 3 Bürger\*innen (Losverfahren)
- \_ Vorbereitung "Bewerbungsbogen"
- \_ Losung vor Ort

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

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, eine Planungswerkstatt unter Architekten und Stadtplanern durchzuführen, mit dem Ziel, ein Leitbild zu erhalten, das Grundlage für die Ausarbeitung eines Bebauungsplanes „Innenstadt Penzberg“ wird.

Dieser Beschluss erfolgt unter dem Vorbehalt der Förderzusage durch die Städtebauförderung der Regierung von Oberbayern.

### **3. Beschluss:**

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, eine Planungswerkstatt unter Architekten und Stadtplanern durchzuführen, mit dem Ziel, ein Leitbild zu erhalten, das Grundlage für die Ausarbeitung eines Bebauungsplanes „Innenstadt Penzberg“ wird.

Im Verfahren dieser Planungswerkstatt ist eine Bürgerbeteiligung in Form einer öffentlichen Veranstaltung mit Ortsspaziergang, Bürgerworkshop und Wahl eines Bürgerbeirates einzuplanen.

Dieser Beschluss erfolgt unter dem Vorbehalt der Förderzusage durch die Städtebauförderung der Regierung von Oberbayern.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Stefan Korpan  
Erster Bürgermeister

Günter Fuchs  
Schriftführung