



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

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 20.02.2024  
Beginn: 18:15 Uhr  
Ende: 21:15 Uhr  
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Stellvertretender Vorsitzender

Bocksberger, Markus

#### Ausschussmitglieder

Eberl, Jack

Fügener, Sebastian

Anwesend ab 18:15 Uhr

Jabs, Armin

Janner, Martin

Lenk, Hardi

Anwesend ab 17:30 Uhr

Probst, Maria

Schmuck, Ludwig

#### Schriftführer

Fuchs, Günter

Anwesend ab 18:15 Uhr

#### Verwaltung

Bodendieck, Joachim

Anwesend von 18:15 Uhr bis 21:15 Uhr

Hofberger, Martin

Anwesend ab 18:15 Uhr

Klement, Justus

Maier, Rodja

Anwesend ab 18:15 Uhr

Porsch, Sabine

Anwesend ab 18:15 Uhr

Wippermann, Carl

Anwesend ab 18:15 Uhr

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

#### Erster Bürgermeister

Korpan, Stefan

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- |            |   |            |
|------------|---|------------|
| <b>1</b>   | Zweiter Bürgermeister Markus Bocksberger: Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung   | 3/022/2024 |
| <b>2</b>   | Genehmigung der Niederschrift vom 16.01.2024  | 3/023/2024 |
| <b>3</b>   | Mitteilungen der Verwaltung   |            |
| <b>3.1</b> | Art. 52 Abs. 3 GO: Mitteilung von Tagesordnungspunkten bei denen der Grund für die Geheimhaltung weggefallen ist  | 3/027/2024 |
| <b>3.2</b> | Kinderhaus Nonnenwaldstraße: Sachstandsbericht mit Vortrag des Projektteams   | 3/029/2024 |
| <b>3.3</b> | Statusbericht 2023 zum Klimaschutz-Aktionsplan der Stadt Penzberg   | 6/007/2024 |
| <b>3.4</b> | Abschluss des Penzberger PV-Förderprogramms 2022 zum 31.12.2023   | 6/008/2024 |
| <b>3.5</b> | KARE II - Klimawandelanpassung auf regionaler Ebene: ansteigende Starkregen- und Hitzेरisiken in der Region Oberland / Penzberg wird Netzwerkkommune  | 6/010/2024 |
| <b>3.6</b> | Vorstellung des Baumgutachtens zu den drei Linden an der Bahnhofstraße Nr. 17, 19 & 20  | 6/011/2024 |
| <b>4</b>   | Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für das Grundstück Fl. Nr. 1988/3, Im Dittenried: Billigung nach öffentl. Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange und Beschluss zur erneuten Auslegung | 3/007/2024 |
| <b>5</b>   | Nonnenwald 2, Fl. Nr. 12226/2: Bauantrag zur Errichtung eines Biomasseheizwerkes mit Feuerungswärmeleistung von 5,72 MW   | 3/020/2024 |
| <b>6</b>   | Von-Pruckberg-Straße 6, Fl. Nr. 996/4: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport  | 3/017/2024 |
| <b>7</b>   | An der Freiheit 4, Fl. Nr. 828/11: Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses und eines Reihenendhauses mit 4 Carports   | 3/028/2024 |
| <b>8</b>   | Bayerisches Rotes Kreuz: Beratung über Standorte  | 3/033/2024 |

# ÖFFENTLICHE SITZUNG

## **1 Zweiter Bürgermeister Markus Bocksberger: Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung**

### **1. Vortrag:**

Der Zweite Bürgermeister Markus Bocksberger 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.

**Zur Kenntnis genommen**

## **2 Genehmigung der Niederschrift vom 16.01.2024**

### **1. Vortrag:**

Der Zweite Bürgermeister Markus Bocksberger stellt an die Ausschussmitglieder die Frage, ob es Änderungswünsche, Ergänzungen oder Einwände zu der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 16.01.2024 gibt.

### **2. Sitzungsverlauf:**

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

**Zur Kenntnis genommen**

## **3 Mitteilungen der Verwaltung**

### **3.1 Art. 52 Abs. 3 GO: Mitteilung von Tagesordnungspunkten bei denen der Grund für die Geheimhaltung weggefallen ist**

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

Bei nachfolgendem Tagesordnungspunkt der nichtöffentlichen Sitzung vom 16.01.2024 sind die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen:

#### **NÖ 7: Vergabe Hausmeisterdienstleistungen WBW Birkenstraße:**

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die Facility Services in den Bereichen Gebäudeunterhalt und Hausmeistertätigkeiten bis Ende 2024 an die Fa. Krämmel Facility Management GmbH zu vergeben.

**Zur Kenntnis genommen**

## **3.2 Kinderhaus Nonnenwaldstraße: Sachstandsbericht mit Vortrag des Projektteams**

### **1. Vortrag:**

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 19.09.2023 zuletzt über dieses Projekt beraten.

Der aktuelle Vorabzug der Ausführungsplanung wird dem Ausschuss durch die Büros Laubender Architekten, Ingenieurgesellschaft Kling und IB Fey in der Sitzung vorgestellt.

### **Sachstandsbericht des Büros Laubender Architekten:**

#### **1. Projektstand allgemein**

Im Oktober 2023 wurde das Architekturbüro Laubender für die weitere Architekturplanung beauftragt, das Ingenieurbüro Kling hat die Tragwerksplanung übernommen.

Die Bauarbeiten wurden unterbrochen. Die Baustelle wurde winterfest gemacht. Alle Fachplaner sind weiterhin mit dem Projekt beauftragt.

#### **2. Planung**

Es wurden strukturelle Probleme der bisherigen Planung identifiziert und eine verbesserte neue Planung erstellt.

Die neue Planung beruht weiterhin auf allen Kernelementen des Vorgänger-Entwurfs und der bereits gebauten Fundamente und Betonbauteile.

Gezielt wurden einzelne Themen herausgegriffen und nach besseren Lösungen gesucht, wie z. B.:

- Einfachere, materialsparende Tragstruktur
- bewehrte Folge der Gewerke für einen gestrafften und Fehler verzeihenden Bauablauf
- Minimierung des Nachtragsrisikos und Zeitersparnis durch holzbautypische Standarddetails
- bauphysikalische Fehlervermeidung
- Nutzungsgerechte Optimierung des Entwurfs für ein Haus für Kinder
- Vereinfachung der Bauausführung für geringe Fehleranfälligkeit in Abbundplanung und Herstellung.

Es liegt nun ein neuer kompletter Werkplanungstand vor, um mit den Fachplanern in Abstimmung zu gehen. Dieser Planstand soll dem Bauausschuss und dem Stadtrat in der kommenden Sitzung vorgestellt werden.

#### **3. Ausschreibung, Vergabe**

Die Leistungen für den Tiefbau und den Betonbau wurden vergeben, erbracht und sind zum Großteil abgerechnet. Ziel ist, weitere Gewerke (z. B. Holzbau, Dachdecker, Fensterbau) zeitnah auf den Markt zu bringen.

#### **4. Termine**

Es wurde ein Grobterminplan mit wichtigen Meilensteinen erstellt. Dieser soll dem Bauausschuss / dem Stadtrat in der nächsten Sitzung vorgestellt werden.

Ziel ist, den Holzbau sowie weitere Gewerke baldmöglichst zu vergeben. Voraussetzung ist eine weitere Beauftragung der Fachplaner.

Ziel ist, den Rohbau vor dem Winter 2024/25 aufzustellen und dicht zu machen. Voraussetzung

dafür sind pünktliche und zuverlässige Bauherrnentscheidungen und eine optimale Mitarbeit aller weiteren Beteiligten.

## **5. Kosten**

Eine vollumfängliche und belastbare Kostenberechnung kann erst nach Zustimmung zur vorliegenden Planung erstellt werden.

Tendenzen zum Hauptgewerk Holzbau werden dem Bauausschuss /den Stadtrat in nächster Sitzung vorgestellt.

Ziel der bisherigen Uniplanungen war es Kosten einzusparen. Es sollen weiterhin Einsparpotenziale aufgezeigt werden. Ziel ist den Kostenrahmen unter Berücksichtigung der Inflation zu halten

## **Zur Kenntnis genommen**

### **3.3 Statusbericht 2023 zum Klimaschutz-Aktionsplan der Stadt Penzberg**

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

#### **Statusbericht 2022 zum Klimaschutz-Aktionsplan der Stadt Penzberg**

Mit Beschluss vom 20. November 2019 (2/117/2019) ist die Stadtverwaltung dazu aufgefordert, einen jährlichen Statusbericht zum „Integrierten Klimaschutzkonzept“, heute der Klimaschutz-Aktionsplan, vorzulegen.

Am 25. Januar 2022 wurde der neu erstellte Klimaschutz-Aktionsplan einstimmig vom Stadtrat beschlossen.

Mit der Sitzung vom heutigen 20.02.2024 möchte die Abteilung Umwelt- und Klimaschutz den Statusbericht zum Kalenderjahr 2023 vorlegen.

Die Gliederung der Unterpunkte orientiert sich am Klimaschutz-Aktionsplan und ist aufgeteilt in die Sektoren Wärme, Strom, Mobilität, nachhaltige Beschaffung und Kommunikation.

Eine schriftliche Ausarbeitung zu den einzelnen Punkten innerhalb der angehängten Präsentation wird im Zusammenhang mit dem Jahresrückblick 2023 erarbeitet.

## **Zur Kenntnis genommen**

### **3.4 Abschluss des Penzberger PV-Förderprogramms 2022 zum 31.12.2023**

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

Das Penzberger PV-Förderprogramm wurde mit Stadtratsbeschluss vom 30. November 2021 genehmigt, eine Förderantragstellung war ab dem 01. Januar 2022 möglich. Nach Genehmigung von 37 Förderanträgen und Ausschöpfung des Fördertopfs von 30.000 € wurde das Förderprogramm zum 15. Januar 2022 geschlossen.

Ziel des Programms war, Bürgerinnen und Bürgern Anreize zu setzen, ihren Solarstromanteil zu erhöhen und damit den Energieverbrauch insbesondere aus fossilen Energieträgern in Penzberg zu senken sowie den Schadstoffausstoß zu verringern.

Nach PV-Förderrichtlinie war eine Frist von 9 Monaten zur Abgabe der Abrechnungsunterlagen vorgesehen. Aufgrund der Pandemie und der langen Lieferfristen der PV-Module, insbesondere der Speicher, wurde eine Fristverlängerung bis zum 31. März 2023 (6 Monate) und anschließend eine zweite Fristverlängerung bis zum 31. Dezember 2023 für die Abgabe der Schlussunterlagen eingeräumt.

Bis zum 31. Dezember 2023 wurden 28 gültige Auszahlungsanträge (20 PV-Dachanlagen & 8 Balkonanlagen) eingereicht und eine Fördersumme von 24.377 € ausbezahlt.

Die Gesamtleistung der 28 geförderten PV-Anlagen beläuft sich auf 191,75 kWp (187,24 kWp PV-Dachanlagen & 4,51 kWp Balkonanlagen) und die der Speicher auf 171,91 kW. Durch die geförderten Anlagen kann eine Energiemenge von ca. 172.000 kWh/a erzeugt werden, was dem Strombedarf von 43 Vier-Personen-Haushalten und einer CO<sub>2</sub> Einsparung von 96 Tonnen entspricht.

## Zur Kenntnis genommen

### 3.5 KARE II - Klimawandelanpassung auf regionaler Ebene: ansteigende Starkregen- und Hitzerrisiken in der Region Oberland / Penzberg wird Netzwerkkommune

#### 1. Vortrag:

#### **KARE II - Klimawandelanpassung auf regionaler Ebene: ansteigende Starkregen- und Hitzerrisiken in der Region Oberland / Penzberg wird Netzwerkkommune**

Die Stadtverwaltung Penzberg hat sich im Zusammenhang mit der Ausschreibung der neuen Netzwerkkommunen auf das interkommunale Klimaanpassungs-Netzwerk Oberland beworben. Zum 16. Januar 2024 wurde uns seitens der Projektkoordinatorin Frau Dr. Baumann (Energiewende Oberland) schriftlich mitgeteilt, dass die Stadt Penzberg zukünftig im Netzwerk mitwirken darf.

#### **Erläuterung**

Die Zunahme von Starkniederschlägen und Hitzewellen stellt eine große Herausforderung für Städte dar. Insbesondere kleine und mittlere Städte sind aufgrund limitierter Ressourcen auf diese Gefahren noch unzureichend vorbereitet. Dies gilt auch für die Kommunen im Oberland, die aufgrund ihrer geographischen Lage besonders von Starkregenereignissen und zunehmend auch von Hitzeperioden betroffen sind. Gleichzeitig sind sie mit einem enormen Wachstumsdruck konfrontiert, der mit steigender Versiegelung und hohen Flächenkonkurrenzen einhergeht. Aus der Kombination dieser Faktoren ergibt sich für die Kommunen in dieser Region ein besonders hoher Anpassungsbedarf an Extremwetterereignisse wie Starkregen und Hitze.

#### **Was ist KARE II?**

Das Projekt KARE untersucht, wie sich Klimaänderungen lokal auswirken und welche Folgen für die Kommunen des Bayerischen Oberlandes insbesondere im Hinblick auf Starkregen- und Hitzeereignisse damit verbunden sind. Ziel des Projektes ist es, die Städte und Gemeinden des Oberlandes für die Folgen des Klimawandels zu sensibilisieren und gemeinsam mit Akteuren aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft praxisrelevante Instrumente für das kommunale Starkniederschlags- und Hitze-Risikomanagement zu entwickeln und zu testen, um heutigen und zukünftigen Starkregen- und Hitzerrisiken planerisch vorbereitet zu begegnen.

#### **Interkommunales Klima-Anpassungsnetzwerk Oberland**

Da es im Oberland bisher kaum Anlaufstellen bzw. „Kümmerer“ für das Thema Klimaanpassung für Kommunen gibt, soll mit dem Interkommunalen Klima-Anpassungsnetzwerks Oberland ein Pilot aufgebaut werden, wie Klimaanpassung auf regionaler Ebene ressourceneffizient interkommunal organisiert und nachhaltig institutionalisiert werden kann.

Hierzu hat die Bürgerstiftung Energiewende Oberland, gemeinsam mit der LMU München, acht Kommunen aus dem Oberland (Landkreise, Gemeinden und Städte) zur Teilnahme am ersten „Klima-Anpassungsnetzwerk“ im Oberland im Rahmen des Förderprojektes KARE II ausgewählt.

Die Netzwerkkommunen profitieren über die Laufzeit von drei Jahren (ab März 2024) von der Expertise der Projektpartner LMU München, Bürgerstiftung Energiewende Oberland (EWO), Karlsruher Institut für Technologie (KIT) und des ifo Institut – Leibniz Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e. V.

Ziel ist es, den Kommunen einen schnellen Einstieg in die Klimaanpassung zu ermöglichen, Kommunen untereinander sowie Wissenschaft und Praxis zu vernetzen und von den Erfahrungen der anderen zu lernen und zu profitieren. Hierfür bieten wir ein auf die Bedarfe der jeweiligen Kommune angepasstes Coaching im Bereich Klimaanpassung im Allgemeinen und für die Anpassung an Starkregen- oder Hitzeereignisse im Speziellen an. Zudem erhalten die Kommunen die Möglichkeit, die von KARE entwickelten Produkte zu testen und auf ihre Anwendbarkeit und Praxistauglichkeit zu evaluieren. Diese Klimaservices wie z. B. Klimainformationen, Risikokarten und Tools zur Maßnahmenbewertung werden in der Folge allen Kommunen des Oberlandes auf einer digitalen regionalen Informationsplattform zugänglich gemacht.

Im Vorfeld zur Netzwerkarbeit findet ein Workshop statt, in dem das KARE-Konzept für das Netzwerk und die Themen der Netzwerktreffen vorgestellt werden. Zudem setzen sich alle teilnehmenden Kommunen individuelle Ziele, die sie im Rahmen der Netzwerkarbeit erreichen wollen, und bei denen sie sich Unterstützung wünschen.

In den sechs Netzwerktreffen sollen u. a. folgende Fragen adressiert werden:

- Wo erhalte ich gut aufbereitete Klimadaten für meine Gemeinde?
- Wie kann ich diese Klimainformationen für meine Gemeinde nutzen?
- Welche Risiken sind mit dem Klimawandel sowie Hitze- und Starkregenereignissen für meine Gemeinde verbunden?
- Welche Maßnahmen sind sinnvoll für meine Gemeinde, um diesen Risiken zu begegnen?
- Wo erhalte ich weitergehende Informationen und Fördermittel?
- Wie informiere ich meine Bürgerschaft über Starkregen- und Hitzेरisiken sowie Maßnahmen zur Eigenvorsorge?

Zudem werden aktuelle Themen und Bedarfe der Kommunen adressiert. Die gesetzten Ziele werden gemeinsam überprüft und deren Fortschritt dokumentiert.

Die Beteiligung an den Netzwerktreffen ist für alle teilnehmenden Kommunen Pflicht – die Treffen finden abwechselnd in den Kommunen statt. Parallel zu den Netzwerktreffen erhalten alle Teilnehmenden individuelle fachliche Beratung bei der Umsetzung eigener Projekte (1 bis 2 Vor-Ort-Termine pro Kommune).

Um dem Projekt den erforderlichen Bezug zur Praxis zu geben, ist es notwendig, dass der Gemeinde-/Stadtrat und die Verwaltung der Netzwerkkommune jeweils eine(n) Ansprechpartner\*in für das Projektkonsortium benennt. Das Profil der Ansprechpartner aus Politik und Verwaltung umfasst die Bereitschaft zur gemeinsamen Erarbeitung einer kommunalen Anpassungsstrategie und die Teilnahme an Workshops, Netzwerktreffen, Interviews und Befragungen. Bei Bedarf freuen wir uns, wenn die teilnehmenden Kommunen Räumlichkeiten für Netzwerktreffen zur Verfügung stellen könnten.

## Projektpartner

- Ludwig- Maximilians- Universität München (LMU). Department für Geographie
- Energiewende Oberland - Bürgerstiftung für Erneuerbare Energien und Energieeinsparung (EWO)
- Karlsruhe Institut für Technologie - Campus Alpin (KIT). Sondervermögen Großforschung beim Karlsruher Institut für Technologie Institut für Meteorologie und Klimaforschung (IMK- IFU)
- ifo Institut - Leibniz Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V. Zentrum für Energie, Klima und Ressourcen

Das Projekt KARE II wird gefördert durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) und ist eingebettet in die bundesweite Forschungsinitiative [ReglKlim](#) (Regionale Informationen zum Klimahandeln).

Der Stadt Penzberg entstehen durch die Projektteilnahme keine Kosten.

## Zur Kenntnis genommen

### 3.6 Vorstellung des Baumgutachtens zu den drei Linden an der Bahnhofstraße Nr. 17, 19 & 20

#### 1. Vortrag:

Die Abteilung Umwelt- und Klimaschutz hat am 20. Februar 2024 das vom Verein für Denkmalpflege & Penzberger Stadtgeschichte beauftragte Baumgutachten (siehe Anhang) zu den drei Linden an der Bahnhofstraße erhalten. Das Baumgutachten von Frau Dr. Karla Melka-Müller bestätigt den von Frau Suttner vorgestellten Bericht (BV 6/009/2023) innerhalb der Bau-, Mobilität- und Umweltausschusssitzung vom 18.04.2023. Die im Gutachten erwähnte „akute Bruchgefahr bzw. generelle Bruchgefahr im Zusammenhang mit einer Empfehlung zur Fällung von mindestens zwei Bäumen“ sollte herausgestellt werden.

Die Verwaltung möchte wiederholt auf die dringend erforderliche Verkehrssicherungspflicht hinweisen und deutlich zum Ausdruck bringen, dass die Bäume innerhalb der nächsten Werktage zu entfernen sind. Der bereits gefasste Beschluss 6/009/2023 wird von der Verwaltung mit sofortiger Wirkung umgesetzt.

Ergänzen möchte die Verwaltung, dass bereits am 15. November 2023 seitens des Landratsamtes Weilheim-Schongau / Sachgebiet Umweltschutz mitgeteilt wurde, dass unabhängig von der generellen Bedeutung/Schutzwürdigkeit alter Bäume im vorliegenden Fall aus Sicht des hierzu beteiligten fachlichen Naturschutzes keine Empfehlung zur Ausweisung eines sog. Baum-Naturdenkmal abgegeben werden kann. Bereits auf Grundlage der eingereichten Fotos ist hier keine derart herausragende Einzelschöpfung der Natur erkennbar, deren besonderer Schutz erforderlich wäre.

Eine Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege hat die Verwaltung nach dem vor Ort Termin vom 19. Dezember 2023 nicht erreicht. Ob die Baumscheiben unter Denkmalschutz gestellt werden, kann aber auch im Nachgang zur Sanierung der Baumstandorte entschieden werden, da eine Nachpflanzung an gleicher Stelle vorgesehen ist.

Zusätzlich möchte die Verwaltung erwähnen, dass der Baum Nr. 20 (vermutlich der Baum der Penzberger Mordnacht) möglichst schonend entnommen wird, sodass der Baum z. B. durch den Verein für Denkmalpflege zu einer noch nicht näher bestimmten Nachnutzung übergeben werden könnte.

## Zur Kenntnis genommen

## Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für das Grundstück Fl. Nr. 1988/3, Im Dittenried: Billigung nach öffentl. Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange und Beschluss zur erneuten Auslegung

### 1. Vortrag:

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 27.09.2022 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 1988/3 der Gemarkung Penzberg, Im Dittenried, beschlossen.

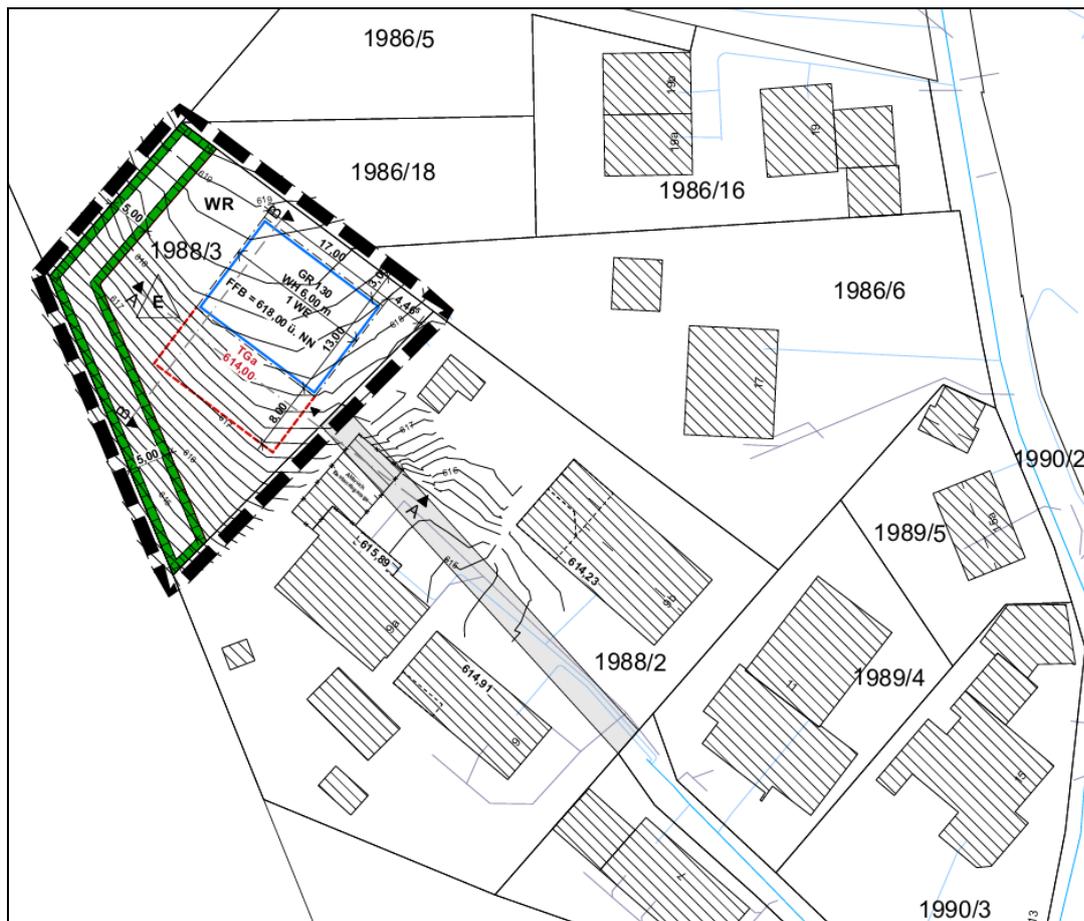
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.08.2023 im Amtsblatt der Stadt Penzberg bekannt gemacht.

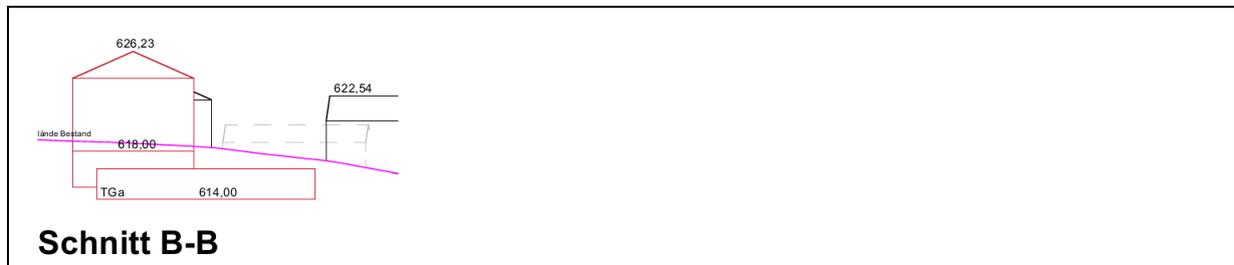
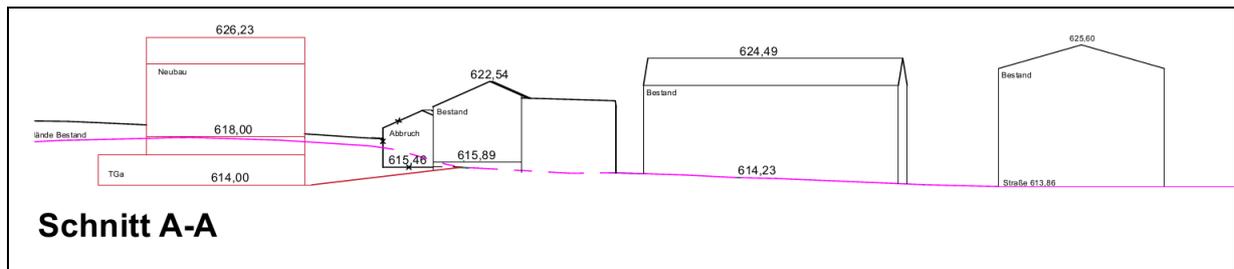
Am 11.07.2023 hat der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss den Planentwurf des Architekturbüros B3 Architekten zur Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) für das Grundstück Flurnummer 1988/3 der Gemarkung Penzberg, Im Dittenried, gebilligt und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst.

Die öffentliche Auslegung fand vom 18.08.2023 bis 18.09.2023 statt.

Die Behörden und Träger sonstiger Belange wurden vom 17.08.2023 bis 18.09.2023 beteiligt.

Nachfolgend ist der Planteil des Entwurfs der Einbeziehungssatzung in der Planfassung vom 30.06.2023 dargestellt:





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

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur Einbeziehungssatzung „Im Dittenried“ im Beteiligungsverfahren vom 17.08.2023 bis 18.09.2023 abgegeben:

- 2.1. Landratsamt Weilheim-Schongau
  - 2.1.1 Sachbereich Städtebau vom 14.09.2023
  - 2.1.2 Sachbereich Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege vom 06.09.2023
  - 2.1.3 Sachbereich Immissionsschutz vom 04.09.2023
  - 2.1.4 Umweltschutzverwaltung vom 25.08.2023
- 2.2. Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) vom 06.09.2023
- 2.3. Planungsverband Region Oberland vom 06.09.2023
- 2.4. Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 19.09.2023
- 2.5. Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg vom 15.09.2023
- 2.6. E.ON SE vom 18.08.2022
- 2.7. Regierung von Oberbayern Bergamt Südbayern vom 18.09.2023
- 2.8 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 05.09.2023
- 2.9 Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Weilheim i. OB vom 12.09.2023
- 2.10 Brandschutzdienststelle Landratsamt Weilheim-Schongau vom 14.09.2023
- 2.11 EVA - Erbenschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH (EVA) vom 23.08.2023
- 2.12 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern (IHK) vom 31.08.2023
- 2.13 Bayernwerk Netz GmbH vom 04.09.2023
- 2.14 bayernets GmbH vom 17.08.2023
- 2.15 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 20.09.2023
- 2.16 Vodafone GmbH vom 14.09.2023.
3. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit

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

#### **2.1.1 Sachbereich Städtebau vom 14.09.2023**

Die Angabe in roter Schrift 614,00 für die Tiefgarage ist in der Legende versehentlich nicht erklärt. Somit sollte klargestellt werden, ob es sich um die Oberkante des Fertigfußbodens in der Tiefgarage handelt.

Für die Tiefgarage ist zwar eine Überdeckung mit Erdreich von mindestens 80 cm festgesetzt,

die Höhenlage der Oberkante der Tiefgaragendecke jedoch nicht.

Um sicherzustellen, dass die Tiefgarage letztlich, wie in der Schemazeichnung der Schnitte A-A und B-B ersichtlich, ausreichend tief im bestehenden Gelände eingebettet sein wird und nicht teilweise aus dem Hang ragt, empfehlen wir, die Höhenlage der Oberkante der Tiefgarage festzusetzen.

### **2.1.1 Beschlussvorschlag**

*Der Anregung wird gefolgt. Zur Klarstellung der Höhenfestsetzung wird in der Planfassung die Zahl 614 gegen OK TGa Decke 616,50 m ü. NN als Höhenbeschränkung der Tiefgarage ausgetauscht. Damit ist auch sichergestellt, dass die Tiefgarage ins bestehende Gelände mit entsprechender Erdüberdeckung eingebettet wird.*

## **2.1.2 Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege vom 06.09.2023**

### 2.1.2.1 Naturschutz

#### Überprüfung auf gesetzlichen Biotopschutz:

Seit 1. August 2019 steht in Bayern nach Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BayNatSchG das arten- und strukturreiche Dauergrünland unter dem gesetzlichen Biotopschutz des § 30 BNatSchG. Daher wird empfohlen, das überplante Grünland von einer geeigneten fachkundigen Person (möglichst vor dem ersten Schnitt bzw. der ersten Nutzung) mit dem § 30-Schlüssel des Landesamts für Umwelt auf Vorhandensein von entsprechendem Grünland überprüfen zu lassen, um einen gesetzlichen Schutz der Fläche auszuschließen.

### **2.1.2.1 Beschlussvorschlag**

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie jedoch in Kap. 2.1 der Begründung ausgeführt (vgl. Fotos, S. 6 und 7) wird die Fläche momentan intensiv landwirtschaftlich gepflegt (mehrmals jährlich gemäht), so dass die Entstehung eines gesetzlich geschützten Biotops in Form eines arten- und strukturreichen Dauergrünlandes nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG ausgeschlossen werden kann. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.*

### 2.1.2.2 Festsetzungen 6.1 und 8

Es ist eine Eingrünung mit Sträuchern bzw. einer Hecke im Norden bzw. Westen des Geltungsbereichs vorgesehen (Festsetzung Nr. 6.1) und es wird diesbezüglich auf die Pflanzliste Nr. 8 verwiesen. In der Pflanzliste finden sich allerdings nur Bäume und keine Sträucher. Die Liste sollte entweder mit geeigneten Straucharten ergänzt werden oder die Festsetzung erfolgen, dass auch gebietseigene Sträucher gepflanzt werden können. Hinsichtlich geeigneter Arten verweisen wir auf die Referenzliste des Landratsamts für gebietseigene Gehölze im Landkreis Weilheim-Schongau. Diese kann auf der Website des Landratsamts unter Bürgerservice -> Formulare und Merkblätter -> „Naturschutz: Liste heimischer Gehölzarten Stand: April 2023“ heruntergeladen werden.

### **Grünordnung:**

Wir empfehlen die Obstsortenempfehlungen zu streichen, da dies das mögliche Sortiment zu stark einschränkt. Wird Beratung gewünscht, stehen Informationen auf der Webseite des Kreisverbands für Gartenkultur und Landespflege Weilheim-Schongau [www.gartenbauvereine-wm-sog.de](http://www.gartenbauvereine-wm-sog.de) zur Verfügung oder die Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege des Landkreises kann beraten.

### **2.1.2.2 Beschlussvorschlag**

*Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung 6.1 wird um die Bezeichnung „gebietseigen“ eingefügt und unter 6.3 werden die Beispiele herausgenommen.*

*Aus der Pflanzliste unter B 11 wird die Auflistung der Arten herausgenommen. Stattdessen wird der Verweis auf die Liste heimischer Arten des Landratsamtes aufgenommen.*

### 2.1.2.3 Farbliche Kenntlichmachung von Änderungen:

Textliche Änderungen zu den aktuell vorliegenden Unterlagen bitten wir bei erneuter Beteiligung farblich hervorzuheben, um eine zügige Bearbeitung zu ermöglichen.

#### **2.1.2.3 Beschlussvorschlag:**

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bereits praktiziert. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.*

### **2.1.3 Sachbereich Immissionsschutz vom 04.09.2023**

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht werden gegen die Ausweisung der Einbeziehungssatzung „Im Dittenried“ keine Einwände erhoben.

#### **2.1.3 Beschlussvorschlag:**

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.*

### **2.1.4 Umweltschutzverwaltung vom 25.08.2023**

Die Stadt Penzberg hat die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Im Dittenried“ beschlossen, deren Umgriff die Flurnummer 1988/3 der Gemarkung Penzberg umfasst.

Dieses Grundstück ist derzeit nicht im Altlastenkataster (vgl. Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz), Stand: 25.08.2023, eingetragen. Ferner sind uns keine Informationen bekannt, dass sich auf der vorgenannten Flurnummer Altlasten befinden.

Es wird gebeten, folgenden Hinweis in die Satzung aufzunehmen:

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

#### **2.1.4 Beschlussvorschlag:**

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unter Punkt 14 ist ein entsprechender Hinweis in der Satzung bereits enthalten. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.*

## **2.2 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) vom 06.09.2023**

### **Planung**

Die Stadt Penzberg beabsichtigt die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung Im Dittenried. Auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1988/3 sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienhauses geschaffen werden. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1.150 m<sup>2</sup>. Das Vorhaben schließt im Südosten und Nordosten an bebaute Grundstücke mit Wohnbebauung an. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg ist der Geltungsbereich überwiegend als Intensiv-Grünland und eine Teilfläche im Nordosten als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Wohnbebauung soll in dem nordöstlichen Bereich errichtet werden.

### **Bewertung**

#### **2.2.1 Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild**

Im Hinblick auf LEP 7.1.1 G sowie RP 17 B II 1.4 Z ist zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes besonders auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und eine gute Einbindung in die Landschaft zu achten.

#### **2.2.2 Flächensparende Siedlungsentwicklung**

Aufgrund der großzügigen Grundstücksgröße von über 1.000 m<sup>2</sup>, empfehlen wir der Stadt zu prüfen, ob im Geltungsbereich mehr als nur eine Wohneinheit zugelassen werden kann (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.1 G).

## **Ergebnis**

Bei Berücksichtigung der o.g. Belange stehen die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegen.

## **Hinweise:**

Diese Stellungnahme beschränkt sich auf eine Bewertung aus landesplanerischer Sicht. Sie bezieht sich nicht auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit. Hierzu verweisen wir auf die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

Zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems bitten wir Sie, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung mit ausgefüllten Verfahrensvermerken und der Angabe des Rechtskraftdatums über das Funktionspostfach [flaechenerfassung@reg-ob.bayern.de](mailto:flaechenerfassung@reg-ob.bayern.de) zukommen zu lassen (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).

## **Beschlussvorschlag:**

### **Zu 2.2.1**

*Die Position des Baufensters, Stellung des Gebäudes, Unterbringung der Stellplätze in einer TG mit Erdüberdeckung, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die Festsetzung der Ortsrandeingrünung dienen alle der Einfügung der Bebauung in die Umgebung und dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Insbesondere der Blick aus südöstlicher Richtung vom Naherholungsgebiet Zwinkweiher und dem gut frequentierten Fuß- und Radweg nach Sindelsdorf soll damit möglichst ungestört bleiben.*

*Damit erfüllt die Stadt Penzberg die Vorgaben des LEP und des Regionalplans. Die Ausführungen in Kap. 3.1 werden entsprechend ergänzt.*

### **Zu 2.2.2**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

*Der Anregung wird insofern gefolgt, als dass unter Punkt A 3.5 eine zweite Wohneinheit zugelassen wird.*

*Grundsätzlich verfolgt die Stadt Penzberg in ihren Planungen das Ziel der flächensparenden und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung, allerdings wird an dieser Stelle aus Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild die beengte Erschließungssituation nur max. zwei Wohneinheiten als realisierbar.*

## **2.3 Stellungnahme des Planungsverbands Region Oberland vom 06.09.2023**

Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom **06.09.2023** an.

### **2.3 Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und auf den Beschlussvorschlag unter 2.2 verwiesen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.*

## **2.4 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim vom 19.09.2023:**

Anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zu o. g. Bauleitplanung mit der Bitte um Beachtung:

### **Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen**

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung.

Der Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten muss bei der Bebauungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt

werden (z. B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).

Die Gemeinde sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.

Vorschlag für Festsetzungen

**„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“**

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

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

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

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

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

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

#### **2.4 Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen, weit entfernt von Oberflächengewässern, kann topographisch als Kuppe bezeichnet werden und fällt nach Südwesten ab. Die getroffenen Festsetzungen zu versickerungsfähigen Belägen, einer Tiefgarage mit Erdüberdeckung sowie der Ortsrandeingrünung unterstützen die Rückhaltung von Niederschlagswasser. Der Hinweis zum Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen wird in die Planfassung unter Pkt. B 16 übernommen.

#### **2.5 Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg vom 15.09.2023:**

Einbeziehungssatzung „Im Dittenried“ - Fl. Nr. 1988/3

Erschließungssituation Trinkwasser: nicht erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: nicht erschlossen

Abwasser:

Das Grundstück Fl. Nr. 1988/3 ist nicht über die öffentliche Kanalisation erschlossen. Aus technischer Sicht besteht die Möglichkeit das Grundstück Fl.-Nr. 1988/3 über ein benachbartes privates Grundstück, z. B. Grundstück Fl. Nr. 1988/2 an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Hierzu sind entsprechende Grunddienstbarkeiten (Leitungsrechte) erforderlich und einzutragen

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 Entwässerung auf dem Grundstück hat bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig.

Trinkwasser:

Das Grundstück Fl. Nr. 1988/3 ist nicht über die öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen. Aus technischer Sicht besteht die Möglichkeit das Grundstück Fl. Nr. 1988/3 über ein benachbartes privates Grundstück, z. B. Grundstück Fl. Nr. 1988/2 an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen. Hierzu sind entsprechende Grunddienstbarkeiten (Leitungsrechte) erforderlich und einzutragen.

### **2.5 Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten. Unter Punkt B 17 der Planfassung sind entsprechende Hinweise zur notariellen Sicherung der Ver- und Entsorgung bereits enthalten. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.*

### **2.6 Stellungnahme der E ON SE vom 18.08.2023:**

Unsere erstmalige Stellungnahme zur bergbaulichen Situation für den Geltungsbereich der o.a. Einbeziehungssatzung 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.

### **2.6 Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.*

### **2.7 Stellungnahme Regierung von Oberbayern Bergamt Südbayern vom 18.09.2023:**

gegen die im Betreff genannten Planungen der Stadt Penzberg bestehen aus bergrechtlicher Sicht keine Einwendungen.

### **2.7 Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.*

### **2.8 Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 05.09.2023**

#### **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgendes Bodendenkmal: D-1-8234-0006, Verebnetter Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. Grabhügel treten in der Regel nicht alleine auf, sondern sind häufig Teil eines größeren Bestattungsplatzes. Es ist möglich, dass weitere Tumuli inzwischen soweit abgetragen sind, dass sie weder im Digitalen Geländemodell noch in Luftbildern erkennbar sind. Zudem ist mit weiteren Bestattungen, die sich ohne obertägige Kennzeichen am Rand der Hügel befanden zu rechnen. Des Weiteren zeugt der Grabhügel von einer Besiedlung der Region – Siedlungen selbst sind im weiteren Umfeld bisher nicht bekannt. Deshalb werden im Bereich der Planung weitere Bodendenkmäler vermutet.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile,

Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, ..., vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, ..., angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

[https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen hierzu finden Sie unter

[200526 blfd denkmalvermutung flyer.pdf \(bayern.de\)](#)

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine **Möglichkeit** bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, müssen im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD

Wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u.a. Ausgrabungen), Dokumentationen und Bergungen im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Wir bitten Sie folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

**Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Planung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf).

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

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

## **2.8 Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Anregung gefolgt. Unter Punkt. A 7 wird folgende Festsetzung aufgenommen: **Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Planung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.***

*Allgemeine Hinweise zu Bodendenkmälern sind bereits unter Pkt. B 14 der Satzung zu finden.*

## **2.9 Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i. OB vom 12.09.2023:**

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

### Aus dem Bereich Landwirtschaft:

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

### Aus dem Bereich Forsten:

Forstfachliche Belange sind von der Planung nicht betroffen. Insofern bestehen keine Einwände.

## **2.9 Beschlussvorschlag**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Unter Punkt. B 13 der Planfassung wird folgender Hinweis aufgenommen: **Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Plangebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.***

## **2.10 Stellungnahme der Brandschutzdienststelle Landratsamt Weilheim vom 14.09.2023:**

Um Beachtung des Beiblattes wird gebeten:

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)

Die nachstehenden Hinweise sind allgemeingültig für alle Bauleitverfahren.

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

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

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

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

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät verfügt. Bis zur Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen bis 8 m ist dies eine genormte Steckleiter, von mehr als 8 m ein genormtes Hubrettungsfahrzeug. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht

sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich. Ein zweiter baulicher Rettungsweg ist ebenfalls erforderlich, wenn aufgrund eines besonderen Personenkreises oder Anzahl der zu rettenden Personen eine Rettung dieser Personen über Leitern der Feuerwehr nicht möglich bzw. zeitnah nicht möglich ist. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft Nr. 1.8/5 vom August 2000 bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen.

Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

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

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

#### **2.10 Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme und das Beiblatt werden zur Kenntnis genommen.*

*Im August 2022 wurde von der Freiwilligen Feuerwehr Penzberg eine Befahrung der Erschließungsstraße Im Dittenried durchgeführt. Hierbei wurde bestätigt, dass die bestehenden Flächen für die Befahrung mit einem Löschfahrzeug ausreichend sind.*

#### **2.11 Stellungnahme EVA - Erbenschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH vom 23.08.2023:**

Nach Rücksprache mit den Abfuhrunternehmen können wir Ihnen mitteilen, dass die Müllfahrzeuge momentan den Stich anfahren und die Müllbehälter nicht an der Einmündung bereitgestellt werden müssen.

Allerdings weisen wir daraufhin, dass die Straße eigentlich nicht den Unfallverhütungsvorschriften entspricht, weil Wendemöglichkeiten fehlen und die Fahrzeuge daher rückwärtsfahren müssen.

Die jetzt praktizierte Regelung kann daher auch widerrufen werden.

#### **2.11 Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.*

#### **2.12 Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer vom 31.08.2023**

ortsplanerische oder städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die geplante Einbeziehungssatzung "Im Dittenried" sprächen, sind nicht zu erkennen.

Anregungen oder Bedenken sind daher nicht vorzubringen.

#### **2.12 Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.*

#### **2.13 Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH vom 03.04.2023:**

gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwände. Im Geltungsbereich befinden sich keine von uns betriebene Anlagen, welche für das Vorhaben relevant sind

### **2.13 Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.*

### **2.14 Stellungnahme bayernets GmbH vom 17.08.2023:**

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.

### **2.14 Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasse*

### **2.15 Stellungnahme der Telekom vom 20.09.2023:**

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: Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

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

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

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

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

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Technik Niederlassung Süd, PTI 23

Gablinger Straße 2

D-86368 Gersthofen

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

### **Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.*

### **2.16 Stellungnahme der Vodafone GmbH vom 14.09.2023:**

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

### **2.16 Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasse*

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

Wurden nicht vorgebracht.

### **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. 2.1.1 bis 2.16 erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Grundstück Flurnummer 1988/3 (Im Dittenried) der Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den in Nrn. 2.1.1 bis 2.16 enthaltenen Beschlussvorschlägen zu billigen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass der Entwurf der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Grundstück Flurnummer 1988/3 (Im Dittenried) der Stadt Penzberg sowie die Begründung entsprechend den in Nrn. 2.1.1 bis 2.16 enthaltenen Beschlussvorschlägen zu ergänzen bzw. abzuändern ist und nach Ergänzung bzw. Änderung der Planunterlagen erneut gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen ist sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen sind.

### **5. Beschluss:**

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

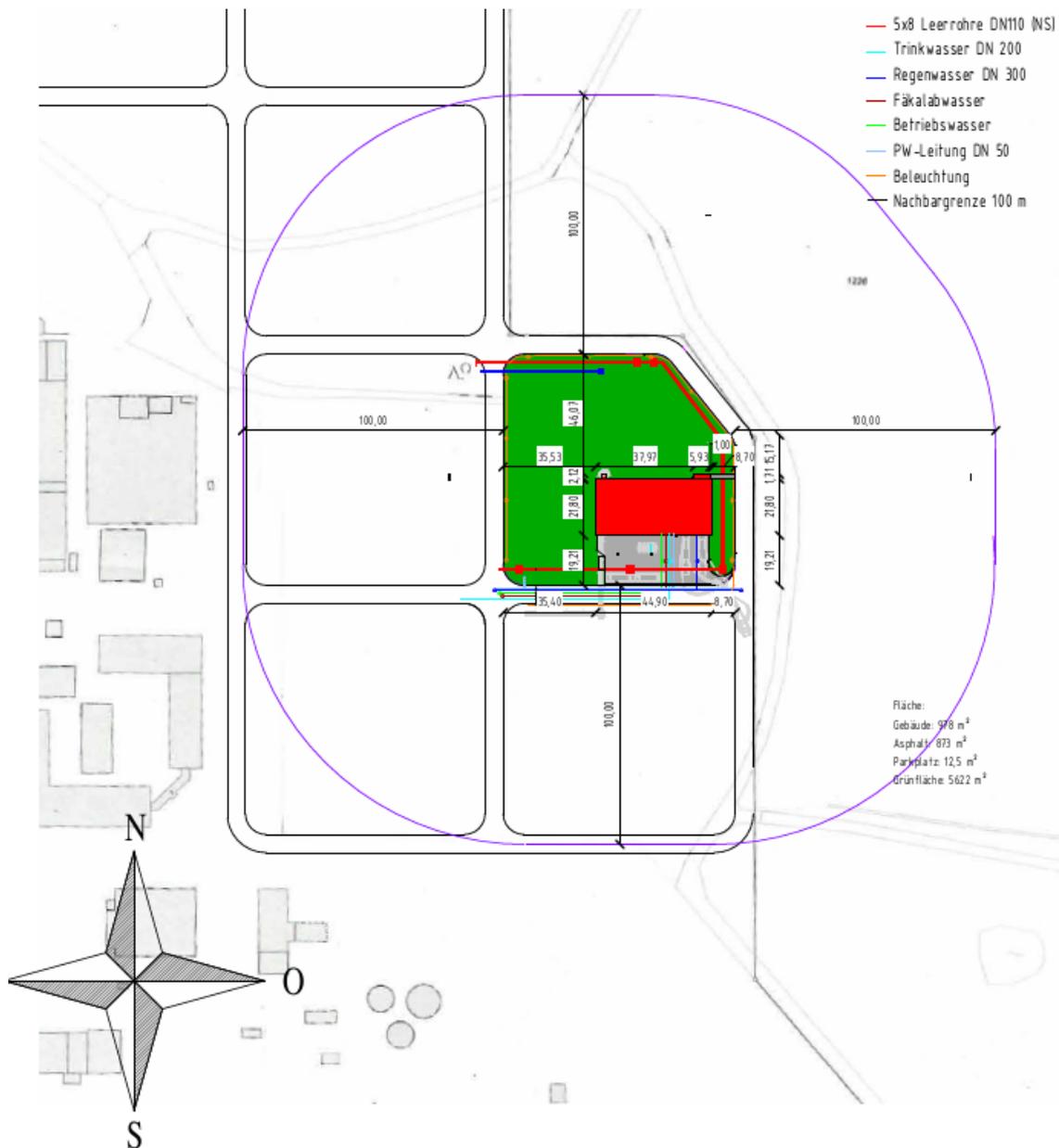
**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

**5 Nonnenwald 2, Fl. Nr. 12226/2: Bauantrag zur Errichtung eines Biomasseheizwerkes mit Feuerungswärmeleistung von 5,72 MW**

### **1. Vortrag:**

Bauantrag zur Errichtung eines Biomasseheizwerkes mit Feuerungswärmeleistung von 5,72 MW, auf dem Grundstück Fl. Nr. 1226/2 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwald 2.

Übersichtsplan:



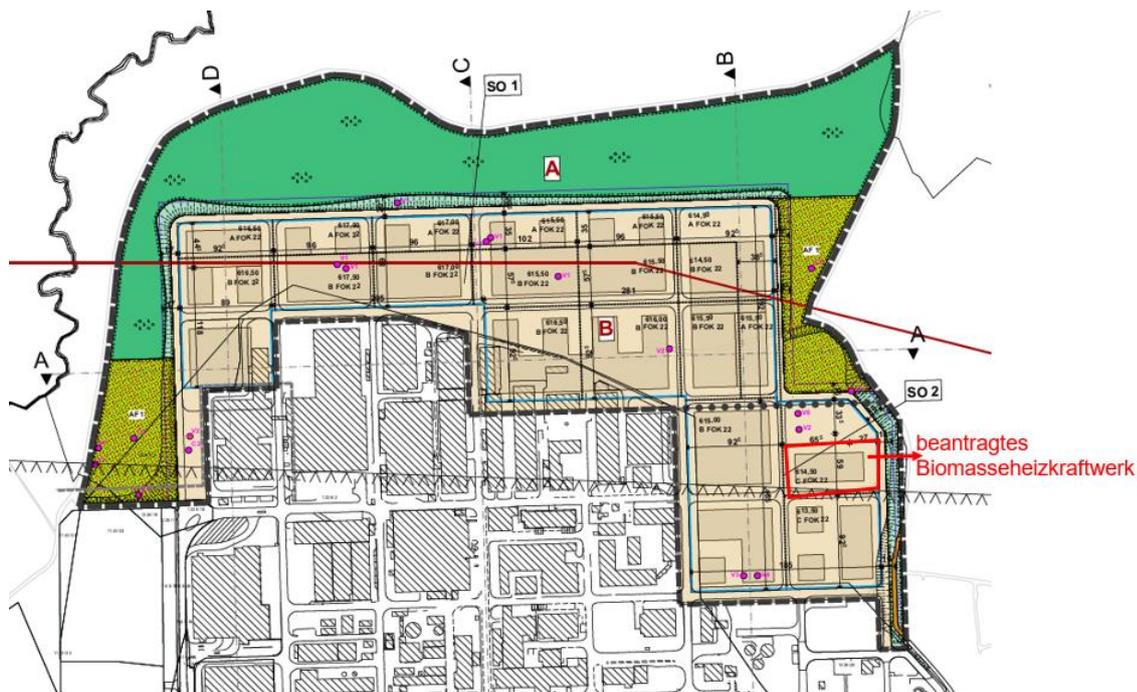
Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des qualifizierten Bebauungsplanes „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ und beurteilt sich deshalb nach dessen Festsetzungen.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ mit Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung. Das Sondergebiet dient der Ansiedlung von Anlagen zur industriellen Herstellung und Erforschung von pharmazeutischen Produkten.

Das Biomasseheizkraftwerk wird innerhalb des als SO 2 festgesetzten Bereichs beantragt. Innerhalb des SO 2 festgesetzten Bereichs sind u.a. Anlagen zur Energiegewinnung zulässig.

Das Bauvorhaben entspricht somit bezüglich der Art der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan mit Einzeichnung der Lage des beantragten Biomasseheizkraftwerks ist nachfolgend auszugsweise dargestellt:



Innerhalb des SO 2 des Sonstigen Sondergebietes „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ sind allgemein zulässig:

- a. Anlagen zur Herstellung und Erforschung von pharmazeutischen Produkten, jeweils einschließlich der erforderlichen Lagerflächen, baulichen Anlagen und technischen Einrichtungen.
- b. Weiterhin sind Büro- und Verwaltungsgebäude, Lagerhallen, Stellplätze sowie Anlagen zur Energiegewinnung und sonstige der Zweckbestimmung dienende Nebengebäude und technische Anlagen zulässig.

Dem Bauantrag liegen zwei Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bei:

**Festsetzung / Vorschrift von der befreit / abgewichen werden soll:**

Höhenlage des Gebäudes

**Genaue Bezeichnung der Art der Ausnahme / Befreiung / Abweichung:**

Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Höhenlage der Gebäude für Oberkante fertigen Fußboden im EG. Die festgesetzte Höhe beträgt 614,50 m ü. NN, es darf nur +/- 0,50 m abgewichen werden.

**Begründung der Ausnahme / Befreiung / Abweichung:**

Grund für die Überschreitung ist die neue Straßenplanung. Die öffentliche Straße hat im tiefsten Punkt eine Höhe von 612,72 m ü. N.N. Für den einen effizienten Betrieb des Unternehmens können wir ein maximales Gefälle von 4 % ansetzen. Daraus errechnet sich die neue Höhenlage der Gebäude für Oberkante fertigen Fußboden im EG von 613,50 m ü. NN.

**Festsetzung / Vorschrift von der befreit / abgewichen werden soll:**

Überschreitung der Gebäudehöhe durch den Kamin

**Genaue Bezeichnung der Art der Ausnahme / Befreiung / Abweichung:**

Die im B-Plan festgesetzte Kaminhöhe von 38,0 m wird überschritten

**Begründung der Ausnahme / Befreiung / Abweichung siehe BImSchG- Gutachten:**

Luftreinhaltung

## **Stellungnahme des KU Stadtwerke Penzberg:**

Keine Stellungnahme abgegeben.

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

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zur Errichtung eines Biomasseheizwerkes mit Feuerungswärmeleistung von 5,72 MW, auf dem Grundstück Fl. Nr. 1226/2 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwald 2, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB einschließlich der benötigten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ von Punkt 3.3. Gebäudehöhe, Höhenbezugspunkt:

- Höhenlage des Gebäudes.  
Die Höhenlage wird um 0,50 m unterschritten
- Überschreitung der Gebäudehöhe durch den Kamin.  
Die festgesetzte Kaminhöhe von 38,0 m wird überschritten

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**

## **6 Von-Pruckberg-Straße 6, Fl. Nr. 996/4: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport**

### **1. Vortrag:**

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 996/4 der Gemarkung Penzberg, Von-Pruckberg-Straße 6. Das Grundstück Fl. Nr. 996/4 befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gegenstand des Antrages ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport mit den Ausmaßen von 9,82 m x 11,32 m. Die Dachneigung des Satteldaches wird mit 22° angegeben und die Firsthöhe mit 7,45 m. Die Stellplätze werden in Form einer Garage und eines Carports und einem Stellplatz nachgewiesen.

Der geplante Carport muss nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg 1,00 m von der Grundstücksgrenze abgerückt werden.

Die Einfügung nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ist aus Sicht des Stadtbauamtes gegeben.

Das Baugrundstück liegt im großflächigem Abbaugbiet der Grube Penzberg.

### **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 Einfamilien- und Reihenhäusern je eine Nisthilfe für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse, bei 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.

### **Stellungnahme des KU Stadtwerke Penzberg:**

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen, jedoch hydraulische Situation beachten

#### **Abwasser:**

Das Grundstück Von-Pruckberg-Straße 6, Fl.-Nr. 996/4, ist über die im südlichen Bereich verlaufende öffentliche Mischwasserkanalisation erschlossen. Die Entwässerung auf dem Grundstück ist mindestens bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen.

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.

Erläuterung zur hydraulischen Situation im Bereich der Von-Pruckberg-Straße

Der Mischwasserkanal im westlichen Abschnitt der Von-Pruckberg-Straße entwässert über den Mischwasserkanal in der Riesengebirgsstraße in den Mischwasserkanal in der Glückaufstraße.

Der bestehende Mischwasserkanal in der Glückaufstraße, ist gemäß IST-Zustand GEP bereits jetzt überlastet. Aufgrund der derzeit nicht ausreichenden hydraulischen Leistungsfähigkeit des dortigen Kanalnetzes kann es, bei entsprechend intensiven Niederschlägen, gemäß den Berechnungen zum IST-Zustand GEP, an Schächten in der Glückaufstraße zu einem erheblichen Überstau kommen. Zur Behebung dieser hydraulischen Überlastung ist, wie bereits bekannt, die GEP-Maßnahmen 12 vorgesehen. Der bestehende Mischwasserkanal in der Riesengebirgsstraße ist im südlichen Bereich gemäß IST-Zustand GEP ebenfalls bereits jetzt überlastet. Auch hier kann es bei entsprechend intensiven Niederschlägen zu Überstauungen an Schächten kommen. Zur Behebung dieser hydraulischen Überlastung ist, wie bereits bekannt, die GEP-Maßnahmen 11 vorgesehen.

Die Einleitung weiterer Abflussmengen in die überlasteten Kanäle im Bereich der Glückaufstraße ist aufgrund der derzeit vorherrschenden hydraulischen Situation aktuell kritisch zu sehen, da hier eine Verschlechterung sowie damit einhergehende negative Auswirkungen auf Dritte nicht ausgeschlossen werden kann. Zusätzliche Abflüsse, welche, infolge der Nachverdichtung bzw. gesteigerten Versiegelung im Bereich des Flurstücks 996/4 entstehen, könnten dann aufgenommen werden ohne dass auf dem Flurstück weitergehende hydraulische Maßnahmen erforderlich sind.

Es ist auszuschließen, dass aufgrund der Einleitung zusätzlicher Abwassermengen aus dem

Flurstück 996/4 keine signifikanten bzw. tatsächlich messbare Verschlechterungen für Dritte entstehen. Dazu muss sichergestellt werden, dass zumindest bis zur Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahmen nicht mehr Abwasser vom Flurstück 996/4 eingeleitet wird als bisher. In diesem Zusammenhang könnten u. U. weitergehende hydraulische Maßnahmen auf dem Flurstück 996/4 selbst eine Rolle spielen. Vor der Umsetzung etwaiger Maßnahmen wird jedoch eine entsprechende Abstimmung mit den Stadtwerken Penzberg empfohlen.

#### **Wasser:**

Das Grundstück Von-Pruckberg-Straße 6, Fl. Nr.: 996/4, ist über die im südlichen Bereich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen.

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

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 996/4 der Gemarkung Penzberg, Von-Pruckberg-Straße 6, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB (Baugesetzbau) unter der Voraussetzung, dass der geplante Carport mindestens 1,00 m von der Grundstücksgrenze abgerückt wird und aufgrund der derzeit nicht ausreichenden hydraulischen Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes (Mischwasser) nachgewiesen wird, dass bis zur Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahmen nicht mehr Abwasser vom Flurstück 996/4 eingeleitet wird als bisher. Diesbezüglich ist das in diesem Bereich 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 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**

**7**

**An der Freiheit 4, Fl. Nr. 828/11: Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses und eines Reihenendhauses mit 4 Carports**

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

Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses und eines Reihenendhauses mit 4 Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 828/11 der Gemarkung Penzberg, An der Freiheit 4.

Das Grundstück Fl. Nr. 828/11 der Gemarkung Penzberg, An der Freiheit 4, befindet sich in keinem rechtskräftigen Bebauungsplan, so dass das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen ist (ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist).

Gegenstand des Bauantrages ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses und eines Reihenhendhauses mit den Ausmaßen von 11,12 m x 19,62 m. Die Firsthöhe wird mit 9,72 m und die Dachneigung mit 28° dargestellt. Die benötigten Stellplätze werden auf den zur Teilung geplanten Grundstück nachgewiesen.

Es wird eine Befreiung von folgender Festsetzung der städtischen Satzung beantragt:

Befreiung zur Ortsgestaltungssatzung, § 3 Quergiebel und Widerkehren, Punkt:

Die Traufe des Quergiebels bzw. der Widerkehr muss auf einer Höhe mit der Traufe des Hauptgebäudes liegen.

Die Befreiung wird wie folgt begründet:

Die Traufe des Quergiebels muss auf einer Höhe mit der Traufe des Hauptgebäudes liegen. Die Traufe des geplanten Quergiebels liegt ca. 115 cm über der Traufe des Hauptdaches. Bei Einhaltung der Traufhöhengleichheit entsteht entweder ein nicht nutzbarer Dachraum (fehlende Kopfhöhe, wenn seitlicher Dachüberstand des Quergiebels bei 1,00 Meter angesetzt wird) oder ein seitlicher Dachüberstand von 2,00 Meter beim Quergiebel, wenn die Firsthöhe wie geplant ausgeführt wird und die Dachneigung Quergiebel auf 31° erhöht wird. Beide Lösungen sind gestalterisch nicht ansprechend.

Da die Außenwand Quergiebel auf der Flucht der Außenwand EG/OG steht, haben wir die Traufe beim Zwerchgiebel nach oben verlegt.

Der Dachüberstand am Quergiebel könnte evtl. noch verkürzt werden, um die Gestaltung „näher“ an den Zwerchgiebel zu führen.

Aus Sicht des Stadtbauamtes kann der Befreiung zugestimmt werden.

#### **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 Einfamilien- und Reihenhäusern je eine Nisthilfe für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse, bei 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.

#### **Stellungnahme des KU Stadtwerke Penzberg:**

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen  
Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

#### **Abwasser:**

Das Grundstück An der Freiheit 4, Fl. Nr. 828/11, ist über die im westlichen Bereich verlaufende öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation im Trennsystem 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 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.

Im östlichen Bereich des Grundstücks verlaufen Abwasserentsorgungsanlagen (Mischwasserkanal), der Stadtwerke Penzberg, welche mit einem Abstand von mindestens 2,0 m beidseits der Anlagen- bzw. Leitungssachse von Bebauungen, Abgrabungen sowie Bepflanzungen freizuhalten sind. Der Bereich muss zudem jederzeit zugänglich sein. Eine Beschädigung oder Beeinträchtigung der Anlagen der Stadtwerke Penzberg muss stets ausgeschlossen werden. Bei unklarem Trassenverlauf wird gebeten Kontakt mit den Mitarbeitern der Stadtwerke Penzberg aufzunehmen außerdem sind bei Verdacht auf Beschädigungen die Mitarbeiter der Stadtwerke Penzberg unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Hinweis: Gemäß Eingabeplan (Stand 24.01.2024) liegt der geplante Einflussbereich der Bebauung über bzw. im direkten Umfeld der Abwasserentsorgungsanlage. Sollten im Zuge der geplanten Baumaßnahme bauliche Änderungen an den Abwasserentsorgungsanlagen erforderlich werden z. B. Umverlegung, so sind diese mit einem Mindestvorlauf von 18 Monaten mit den Stadtwerken Penzberg abzustimmen. Es muss in jedem Fall eine enge Abstimmung mit den Stadtwerken Penzberg erfolgen.

#### **Wasser:**

Das Grundstück An der Freiheit 4, Fl. Nr. 828/11, ist über die im westlichen Bereich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen.

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

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses und eines Reihenendhauses mit 4 Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 828/11 der Gemarkung Penzberg, An der Freiheit 4, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB (Baugesetzbau) einschließlich der Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung von Punkt:

- Die Traufe des Quergiebel bzw. der Widerkehr muss auf einer Höhe mit der Traufe des Hauptgebäudes liegen.

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.

#### **Hinweis:**

Die Regelungen der Stellplatzsatzung (Tiefgaragenpflicht bei Gebäuden ab 5 Wohneinheiten) sowie die gesetzlichen Bestimmungen des Abstandsflächenrechts für Grenzgebäude (§ 6 Abs. 7 BayBO) werden nur eingehalten, wenn die im Plan dargestellte Grundstücksteilung auch tatsächlich durchgeführt wird.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der geringen verbleibenden Grünfläche des Grundstücks wird auf die Empfehlungen der Abteilung für Umwelt- und Klimaschutz bezüglich der Errichtung von Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse sowie der Berücksichtigung der „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“ hingewiesen.

### **3. Beschluss:**

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 1**

Gegenstimmen: StR Fügener

## **8 Bayerisches Rotes Kreuz: Beratung über Standorte**

### **1. Vortrag:**

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat zuletzt am 5. Oktober 2023 in dieser Sache beraten. Die Verwaltung wurde beauftragt folgende Standorte und Themen zu untersuchen:

- Standort nördlich der Wölfelstraße – zurzeit als Baustelleneinrichtungsflächen für die Projekte „WBW Wohngebiet Birkenstraße West und ehemals Straßenbaustelle Wölfelstraße genutzt  
(Hier durch BRK zu prüfen)
- Parkplatz des Museums an der Karlstraße  
(Hier benachbartes Grundstück auf Grund der Projektgröße hinzu)  
(Hier durch BRK zu prüfen – dann Kontaktaufnahme mit Nachbarn durch Stadt)
- Layritzhalle Ost nach erfolgter Dachsanierung und Teilsanierung des UG  
(Hier nochmals durch BRK zu prüfen)
- Das ehemals als Lidl Discounter genutzte Grundstück an der Grube  
(Hier mit Grundstückstausch des BRK Bestandes an der Winterstraße)
- Das städtische Grundstück südlich der Layritzhalle  
(Hier durch BRK zu prüfen)
- Der Standortbereich des Vorschlages Nr. 6  
(Im Anschluss an das GE Gebiet mit Asylunterkunfts-Standort westlich der Staatsstraße)  
(Anfrage: Forst-Grundstück östlich der Staatsstraße)
- Die Hochwasserrückhalte Fläche an Birkenstraße /Seeshaupter Straße (sogenanntes „Zukunfts-dreieck“)
- Standort an der Birkenstraße nördlich der Landkreis Sporthalle nach Wegfall der Kinderkrippe in Modulbauweise

### **Ergebnis der Untersuchungen und Beteiligungen:**

#### **Standort - nördlich Wölfelstraße**

Der Standort nördlich der Wölfelstraße – zurzeit als Baustelleneinrichtungsflächen für die Projekte „WBW Wohngebiet Birkenstraße West und ehemals Straßenbaustelle Wölfelstraße genutzt wurde durch das BRK auf Grund der Lage im Stadtgebiet ausgeschlossen.

#### **Standort - Layritzhalle Ost**

Der Standort Layritzhalle Ost nach erfolgter Dachsanierung und Teilsanierung des UG wurde nach nochmaliger Prüfung durch das BRK ausgeschlossen.

#### **Standort - Lidl Discounter**

Das ehemals als Lidl Discounter genutzte Grundstück an der Grube wurde inzwischen an Privat verkauft und steht weder Stadt noch BRK zur Verfügung

#### **Standort 1/2 – Nonnenwaldstraße / Zibetholzweg**

In der Beschlusslage des BMU vom 03.10.2023 formuliert als der Standortbereich des Vorschlages Nr. 6

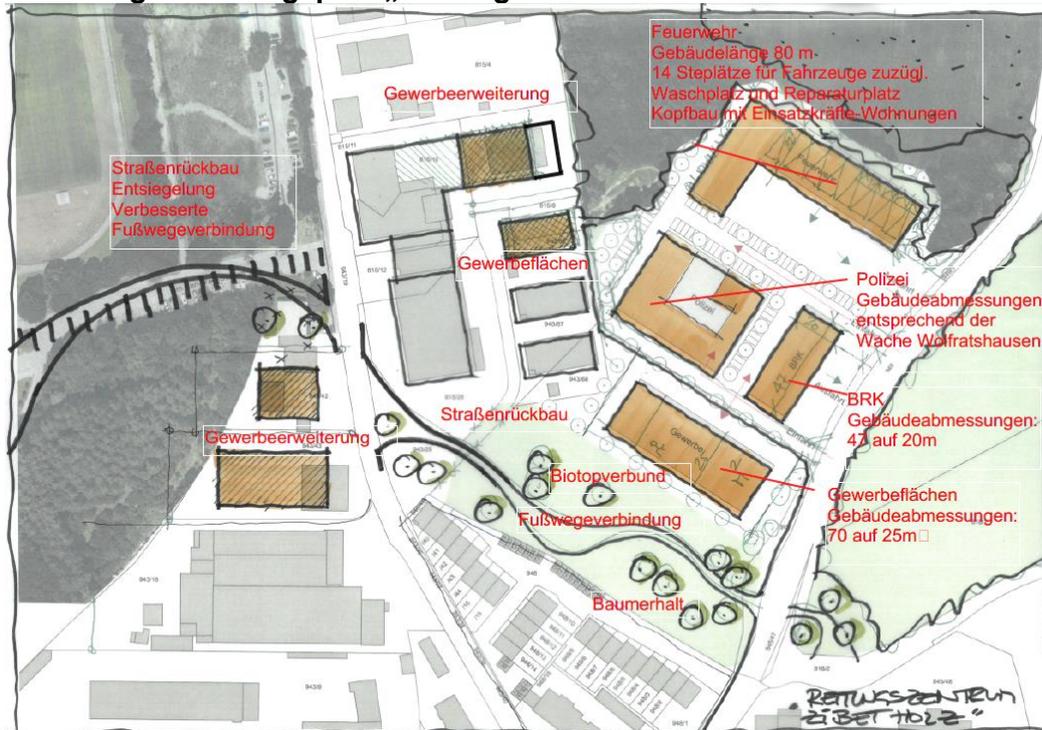
(Im Anschluss an das GE Gebiet mit Asylunterkunfts-Standort westlich der Staatsstraße)  
(Anfrage: Forst-Grundstück östlich der Staatsstraße)





Eigentumsverhältnisse im Planungsbereich (Gelbe Färbung = Eigentum der Stadt Penzberg)

### Vorschlag Bebauungsplan „Rettungszentrum Zibetholz“



Die Entwicklung von Gewerbeflächen und Gemeinbedarfsflächen in diesem Teil des Stadtgebietes erscheint sinnvoll. Es erfolgt hierzu eine Erläuterung des Stadtbaumeisters in der Sitzung.

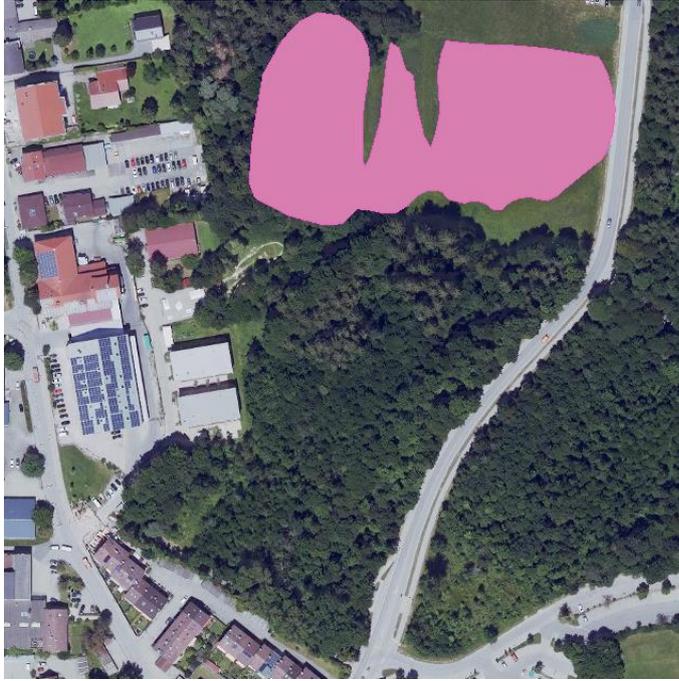
#### Stellungnahme des KU Stadwerke Penzberg:

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen  
 Erschließungssituation Abwasser: nicht erschlossen

Im Bereich der geplanten Standorte entlang der Staatstraße am Nonnenwald bzw. am

Zibetholzweg ist die Verlegung einer Abwasserdruckleitung zwischen den Straßen Nonnenwaldstraße und Zibetholzweg (Bereich des nördlichen Fußgängerverbindungswegs) vorgesehen. Derzeit kann noch keine detaillierte Planung vorgelegt werden. Es wird gebeten eine entsprechende Trasse für die Verlegung einer Abwasserdruckleitung freizuhalten. Bei Bestrebungen zur Umsetzung der Baumaßnahme an diesen Standorten wird um enge Abstimmung mit den Stadtwerken Penzberg gebeten.

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



Bei den Flurstücken handelt es sich um eine Fläche, welche wichtig für das städtische Biotopverbundsystem ist. In der Neuplanung ist der südliche Verbundstreifen erhalten geblieben und somit die Funktionsfähigkeit des Systems. Auch befinden sich in diesem Areal, an dessen Rand sich der Gehweg befindet, die erhaltenswertesten Einzelbäume in Bezug auf Biodiversität.

Die gesamte Waldfläche ist als regionaler Immissionsschutz- und Erholungswald kartiert. Durch die notwendigen Baumfällungen auf einer Fläche von ca. 2 Hektar wäre ein walddrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Über eine erste Kostenschätzung darf die Abteilung Umwelt- und Klimaschutz nur in einer nichtöffentlichen Sitzung informieren (BaySF). Der Stadt Penzberg stehen derzeit keine geeigneten Aufforstungsflächen zur Verfügung (Abgestimmt mit UNB 2023). Aufgrund des Wegfalls der Waldfläche muss eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und im Ergebnis naturschutzrechtlicher Ausgleich erbracht werden, welcher sich in Umfang und Kosten noch nicht beziffern lässt.

Bei dem Flurstück handelt es sich um eine Fläche, welche wichtig für das städtische Biotopverbundsystem ist. Durch die notwendigen Baumfällungen wäre ein walddrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Dieser scheint derzeit aufgrund fehlender monetärer Mittel nicht möglich. Zudem stehen der Stadt Penzberg derzeit keine Aufforstungsflächen zur Verfügung. Aufgrund des Wegfalls von Alt- bzw. Biotopbäumen müsste eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und im Ergebnis mit ziemlicher Sicherheit naturschutzrechtlicher Ausgleich erbracht werden. Es handelt sich hierbei nicht um einen Moorstandort.

Ein Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs kann womöglich im Umgriff zu rodenden Fläche in Form eines abgestuften Waldrands erbracht werden. Zu erwähnen ist, dass sich direkt angrenzend nördlich der Planungsfläche ein nach § 30 BNatSchG kartiertes, gesetzlich geschütztes Biotop befindet, in welches nicht eingegriffen werden darf.

Es handelt sich bei der gesamten Fläche, laut Moorbodenkarte, nicht um einen Moorstandort.

### Standorte 3/3a – Karlstraße



### Beschlusslage des BMU vom 03.10.2023

(Hier benachbartes Grundstück auf Grund der Projektgröße hinzu)

(Hier durch BRK zu prüfen – dann Kontaktaufnahme mit Nachbarn durch Stadt)

### Stellungnahme des BRK vom 23.11.2023

Zu Vorschlag 3 (Parkplatz Museum) hat unser Planungsbüro einen Alternativstandort mit Ausdehnung auf dem westlichen Grundstück erstellt. Beide Varianten scheinen uns jedoch nicht optimal, weil die Fläche vor den Garagen sehr knapp ist und die Ausfahrt direkt in die stark

befahrene Karlstraße führt, über einen Gehweg, der von vielen Schülern benutzt wird. Hier besteht unseres Erachtens eine übermäßige Unfallgefahr.

#### **Beschlusslage des Stadtrates vom 30.01.2024**

g) Karlstraße 109 und 111, Fl. Nr. 1005/93

Der Stadtrat beschließt den Anliegern das südlich angrenzenden Grundstück mit der Fl.-Nr. 1005/93 mit 194 m<sup>2</sup> zum Kauf anzubieten und mit dem Landkreis in Kontakt zu treten, um eine Veräußerung der Fl.-Nrn. 1004/13 und 1004/14 mit gesamt 822 m<sup>2</sup> vorzubereiten.

#### **Stellungnahme des KU Stadtwerke Penzberg:**

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen, jedoch hydraulische Situation beachten

Im Bereich der geplanten Standorte in der Karlstraße ist das vorhandene Kanalsystem gemäß IST-Zustand GEP bereits jetzt überlastet. In diesem Bereich sind entsprechende GEP-Maßnahmen geplant. Sollen im Zuge der Nachverdichtung an diesen geplanten Standorten noch vor der Ausführung der jeweiligen GEP-Maßnahmen zusätzliche Abwassermengen durch das Kanalsystem aufgenommen werden so sind ggf. weitergehende hydraulische Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück selbst erforderlich.

#### **Standort 4 – Südl. Layritzhalle / Gewerbeobjekt vermietet**



#### **Stellungnahme der Stadtplanung**

Die zeitliche Entwicklung und die Entwicklung der privaten Nutzungen auf dem Areal südlich der Layritzhalle sind zurzeit nicht absehbar. Dies bedeutet einen unkalkulierbaren Zeithorizont und die Realisierung des Vorhabens ist an mehrere Abhängigkeiten geknüpft.

#### **Stellungnahme des KU Stadtwerke Penzberg:**

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

## Standort 5 – Friedhof West, Fischhaberstraße



### Stellungnahme der Stadtplanung

Gebäudelage aus dem Perspektivblick des Friedhofes drehen.

Freiraum des Friedhofes nicht einengen.

Gebäude Höhenlage sensibel einfügen.

Standort eher für z. B. Kindergarten geeignet, da kleinteilig Gebäudestruktur anstelle eines großen Volumens.

Höhenlage der Anlage sensibel in Bezug zu Aussegnungshalle festlegen und Einbettung in landschaftlichen Freiraum des Friedhofes beachten.

Gebäudehöhe aus Gründen des freiraumbetonen Stadtbildes minimieren.

Fläche ist Projektgebiet der Landesgartenschau 2028.



### Stellungnahme von Klima und Umwelt

Widerspricht dem Landschaftsplan des aktuellem FNP-Prozesses.

Fläche ist Projektgebiet der Landesgartenschau 2028.

Keine besonderen Baumstandorte entlang der Fischhaberstraße betroffen

### **Stellungnahme des Büros INROS Lackner**

(Büro der Planung der Hochwasserrückhaltung im zentralen Stadtgebiet)

Eventuell sind Aufschüttungen im Bauwerksbereich notwendig, um den Freibord bei HQ100 einzuhalten.

### **Stellungnahme des KU Stadtwerke Penzberg:**

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

Im südwestlichen Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1001 befinden sich Bauwerke sowie Abwasserentsorgungsanlagen der Stadtwerke Penzberg. Die Zufahrt sowie die Zugänge zu den Bauwerken und Anlagen, z.B. Schächte und Montageöffnungen sowie Aufstellflächen für Fahrzeuge und Geräte müssen zum Zwecke von Maßnahmen zur Instandhaltung, Unterhaltung sowie zur Sanierung als auch für Sofortmaßnahmen jederzeit zugänglich sein sowie freigehalten werden. Die Zuwegung, auch für große Baufahrzeuge, muss dabei jederzeit möglich sein. Es können daher in diesem Bereich keine Verkehrsflächen liegen, die entsprechende Einschränkungen bedingen würden. Bauliche Anlagen sowie Bepflanzungen haben einen lichten Mindestabstand von 10 m zu den Anlagen der Stadtwerke Penzberg einzuhalten. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die dortigen Anlagen erweitert werden müssen, sollte auch hierfür entsprechender Raum freigehalten werden. Somit sollte ein ca. 60 m breiter Streifen von der SO-Ecke des Flurstücks entlang der nordwestlichen Flurstücksgrenze (parallel zum Bach) bis ca. zum von NW kommenden MW-Kanal freigehalten werden. Der entsprechende Grundstücksbereich sollte im Eigentum der Stadt verbleiben bzw. ggf. an die Stadtwerke übergehen.

### **Standort 6 – Birkenstraße Seeshaupter Straße**

In der Beschlusslage des BMU vom 03.10.2023 formuliert als die Hochwasserrückhalte Fläche an Birkenstraße /Seeshaupter Straße (sogenanntes „Zukunftsdreieck“)



### **Stellungnahme des Büros INROS Lackner**

(Büro der Planung der Hochwasserrückhaltung im zentralen Stadtgebiet)

An dieser Stelle wird in den für die Hochwasserrückhaltung benötigten Retentionsraum eingegriffen. Für eine Hochwasserfreilegung des Gebäudes mit einem entsprechenden Freibord wären Anschüttungen notwendig, die den Retentionsraum empfindlich dezimieren.

Die Bemessung des Retentionsraumes für das Hochwasserrückhaltebecken lässt aufgrund der beengten Platzverhältnisse keinen Spielraum zu und kann daher auch nicht an anderer Stelle ausgeglichen werden.

### **Standort 7 – Birkenstraße / Kinderkrippe**

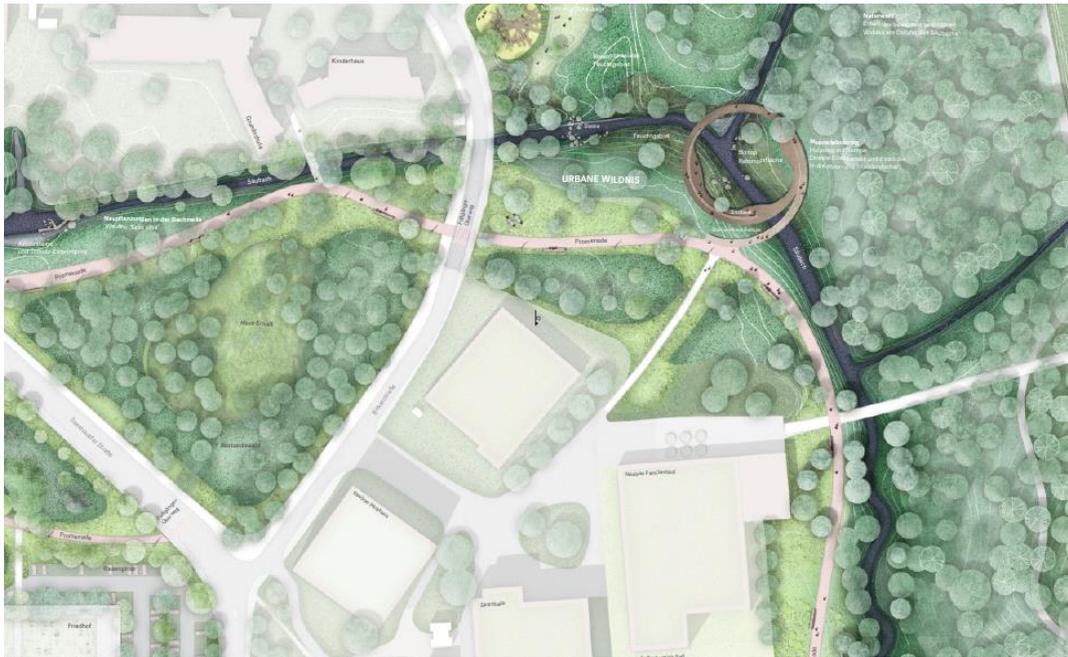
In der Beschlusslage des BMU vom 03.10.2023 formuliert als Standort an der Birkenstraße nördlich der Landkreis Sporthalle nach Wegfall der Kinderkrippe in Modulbauweise



### **Stellungnahme der Stadtplanung**

Das Ende der Kindertagesstätten- Nutzungen auf dem Standort ist zurzeit nicht absehbar. Dies bedeutet einen unkalkulierbaren Zeithorizont und die Realisierung des Vorhabens ist an mehrere Abhängigkeiten geknüpft.

Standort nicht geeignet da landschaftlicher Freiraum entfallen würde.  
Aus Gründen des freiraumbetonen Stadtbildes nicht geeignet.  
Fläche ist Projektgebiet der Landesgartenschau 2028.



### **Stellungnahme des KU Stadtwerke Penzberg:**

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

Im Bereich der geplanten Standorte in der Birkenstraße ist das vorhandene Kanalsystem gemäß IST-Zustand GEP bereits jetzt überlastet. In diesem Bereich sind entsprechende GEP-Maßnahmen geplant. Sollen im Zuge der Nachverdichtung an diesen geplanten Standorten noch vor der Ausführung der jeweiligen GEP-Maßnahmen zusätzliche Abwassermengen durch das Kanalsystem aufgenommen werden so sind ggf. weitergehende hydraulische Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück selbst erforderlich.

Außerdem ist im Bereich der Pumpstation Birkenstraße (gegenüber Kinderkrippe) in Richtung Kastnerhofstraße/Nonnenwaldstraße eine umfangreiche GEP-Maßnahme geplant welche ggf. die Herstellung von Abwasseranlagen auf bzw. im Nahbereich des Grundstücks Fl. Nr. 999 erfordern. Bei Bestrebungen zur Umsetzung der Baumaßnahme an diesen Standorten wird um enge Abstimmung mit den Stadtwerken Penzberg gebeten.

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

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Penzberg die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rettungszentrum Zibetholz“.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss mit dem hierunter skizzierten Geltungsbereich in der nächstmöglichen Stadtratssitzung vorzulegen.



Die Standortsuche für das zukünftige Einsatzgebäude des Bayerischen Roten Kreuzes in Penzberg ist damit abgeschlossen.

### **3. Beschluss:**

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt eine Vertagung dieses Tagesordnungspunktes auf die nächstmögliche Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses mit Vorlage weiterer Stellungnahmen von BRK, Feuerwehrgutachter und Polizei.

**Abstimmungsergebnis: Ja 5 Nein 3**  
Gegenstimmen: StRe Eberl, Probst, Schmuck

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Markus Bocksberger  
Zweiter Bürgermeister

Günter Fuchs  
Schriftführung