



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

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 12.03.2024  
Beginn: 18:15 Uhr  
Ende: 20:05 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 bis 20:05 Uhr

#### Verwaltung

Klement, Justus  
Schug, Astrid

Anwesend bis 20:05 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  | 3/041/2024 |
| <b>2</b>   | Genehmigung der Niederschrift vom 20.02.2024   | 3/042/2024 |
| <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   | 3/047/2024 |
| <b>3.2</b> | Fischhaberstraße 33, Fl. Nr. 991/1 (ESV-Sportplatz): Errichtung eines Fertigteil-Containers zur Interimsnutzung mit personeller Besetzung durch die Deutsche Post AG (DHL Group)   | 3/046/2024 |
| <b>4</b>   | 73. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB für das Grundstück Karlstraße 33: Billigung nach erneuter öffentlicher Auslegung und Satzungsbeschluss  | 3/038/2024 |
| <b>5</b>   | 19. Änderung des Bebauungsplans „Froschholz“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 1000/78: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Beschluss zur erneuten Auslegung   | 3/039/2024 |
| <b>6</b>   | 3. Änderung des Bebauungsplans „Birkenstraße West“: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung  | 3/055/2024 |
| <b>7</b>   | Aufstellung einer Satzung zur 1. Änderung der Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil Neukirnberg: Billigung nach öff. Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öff. Belange und Satzungsbeschluss | 3/045/2024 |
| <b>8</b>   | Obermaxkron 42, Fl. Nrn. 605, 604 und 614/2: Bauantrag zum Ersatzbau eines landwirtschaftlichen Wohngebäudes   | 3/048/2024 |
| <b>9</b>   | Schönbühlweg 11, Fl. Nr. 2081: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses als Ersatzbau   | 3/049/2024 |
| <b>10</b>  | Frauenschuhstraße 53 a, Fl. Nr. 953/11: Bauantrag zur Aufstockung einer Doppelhaushälfte   | 3/051/2024 |
| <b>11</b>  | Schönmühl 2, Fl. Nr. 349: Bauantrag zum Abbruch und Neubau eines Seitenflügels   | 3/050/2024 |
| <b>12</b>  | Heinz 21, Fl. Nr. 790/38: Bauantrag zum Umbau einer Doppelhaushälfte   | 3/053/2024 |
| <b>13</b>  | Ponholzweg 5 a, Fl. Nr. 1081/15: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage  | 3/052/2024 |

# 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 und eröffnet die öffentliche Sitzung. 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 20.02.2024**

### **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 20.02.2024 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 nachfolgenden Tagesordnungspunkten der nichtöffentlichen Sitzung vom 20.02.2024 sind die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen:

#### **NÖ 4: Kinderhaus Nonnenwaldstraße: Vergabe von Planungsleistungen**

##### **a)**

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt:

Die Vergabe der HOAI Fachplanungen für die Wiederholung der Leistungsphasen 5 sowie teilweise 3 / 4 an das Elektroplanungsbüro Bergmeister, München.

Die Vergabe der HOAI Fachplanungen für die Wiederholung der Leistungsphasen 5 sowie teilweise 3 / 4 an das Haustechnikplanungsbüro BSW, Rosenheim.

## NÖ 5: Aufstockung Sigmundstraße 7 und 7 a: Vergabe von Bauleistungen

a)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die Vergabe „VE 1057 392.1 Gerüstbauarbeiten“ an die Firma Gerüstbau A. Schleipfer GmbH aus Weilheim.

b)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die Vergabe „VE 1057-394.1 Abbrucharbeiten“ an die Firma Yanus Celik aus 90461 Nürnberg.

### Zur Kenntnis genommen

### 3.2 Fischhaberstraße 33, Fl. Nr. 991/1 (ESV-Sportplatz): Errichtung eines Fertigteil-Containers zur Interimsnutzung mit personeller Besetzung durch die Deutsche Post AG (DHL Group)

#### 1. Vortrag:

Die Deutsche Post (DHL Group) beabsichtigt auf dem Gelände des ESV-Sportplatzes im Bereich der Stellplätze an der Fischhaberstraße die Errichtung eines Fertigteil-Containers zur Interimsnutzung.

Der Container hat eine Länge von 6,06 m, eine Breite von 3,0 m und eine Höhe von 2,88 m.

Vom Antragsteller wurden 3 mögliche Standorte eingereicht:



Die beantragten Container-Standorte sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt.



Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

Bei einer Abklärung durch das Landratsamt, ob dieses Bauvorhaben dem Bebauungszusammenhang zugerechnet werden kann und somit nach § 34 BauGB beurteilt werden kann oder ob sich das Bauvorhaben im Außenbereich befindet und somit nicht zulässig ist, wurde durch das Landratsamt Weilheim-Schongau am 28.02.2024 mitgeteilt, dass die angefragten Standorte nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Der Container wäre dann nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a BayBO verfahrensfrei.

Prüfung der Standorte anhand der vorhandenen Baugenehmigung:

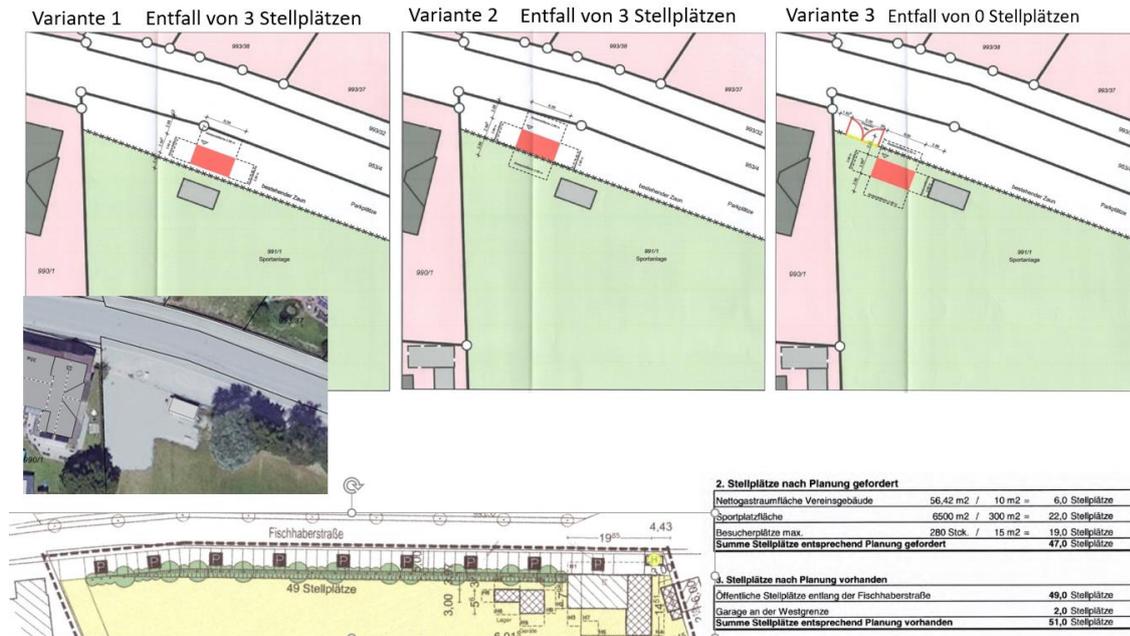
Gemäß Art. 55 Abs. 2 BayBO dürfen jedoch auch verfahrensfreie Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Anforderungen nicht verletzen.

Die Container-Standorte Variante 1 und 2 befinden sich im Bereich von ausgewiesenen Stellplatzflächen für den ESV.

Durch diese beiden Varianten werden jeweils 3 Stellplätze verdrängt.

Nach den letzten Genehmigungsplänen aus dem Jahr 2013 sind für den ESV-Sportverein insgesamt 47 Stellplätze erforderlich. Im zuletzt geführten Stellplatznachweis aus dem Jahr 2013 wurden insgesamt 51 Stellplätze planerisch nachgewiesen.

Damit der beantragte Container-Standort ohne Verletzung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Erfüllung der Stellplatzpflicht für den ESV) verfahrensfrei errichtet werden kann, verbleibt für den ESV noch der Nachweis von 47 Stellplätzen.



**Stellungnahme des KU Stadtwerke Penzberg:**

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen  
 Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

**Abwasser:**

Das Grundstück Fl. Nr. 991/1 ist über die nördlich verlaufende öffentliche Mischwasserkanalisation sowie dem im westlichen Bereich verlaufende öffentliche Regenwasserkanalisation im Trennsystem erschlossen. Das Gebäude Fischhaberstraße 33 ist im nordöstlichen Grundstücksbereich an die Mischwasserkanalisation angeschlossen.

Am westlichen Rand des Grundstücks sowie in der südlichen Hälfte des Grundstücks verlaufen Abwasserentsorgungsanlagen (Regenwasserkanal), der Stadtwerke Penzberg, welche mit einem Abstand von mindestens 2,0 m beidseits der Anlagen- bzw. Leitungsachse 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 unklaren 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.

Die Errichtung eines zusätzlichen Kanalhausanschlusses im Bereich des geplanten Containerstandorts kann in Abstimmung mit den Mitarbeitern der Stadtwerke Penzberg gegebenenfalls errichtet werden. Die Kosten hierfür sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.

**Trinkwasser:**

Das Grundstück Fl. Nr. 991/1 ist über die nördlich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen, wobei das Gebäude Fischhaberstraße 33 im nordöstlichen Grundstücksbereich an die Mischwasserkanalisation angeschlossen ist.

Die Errichtung eines zusätzlichen Trinkwasserhausanschlusses im Bereich des geplanten Containerstandorts kann in Abstimmung mit den Mitarbeitern der Stadtwerke Penzberg gegebenenfalls errichtet werden. Die Kosten hierfür sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.

**Zur Kenntnis genommen**

## 73. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB für das Grundstück Karlstraße 33: Billigung nach erneuter öffentlicher Auslegung und Satzungsbeschluss

### 1. Vortrag:

Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 17.01.2023 die Aufstellung der 73. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ für das Grundstück Flurnummer 879/6 der Gemarkung Penzberg, Karlstraße 33, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB, beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.03.2023 bekannt gemacht.

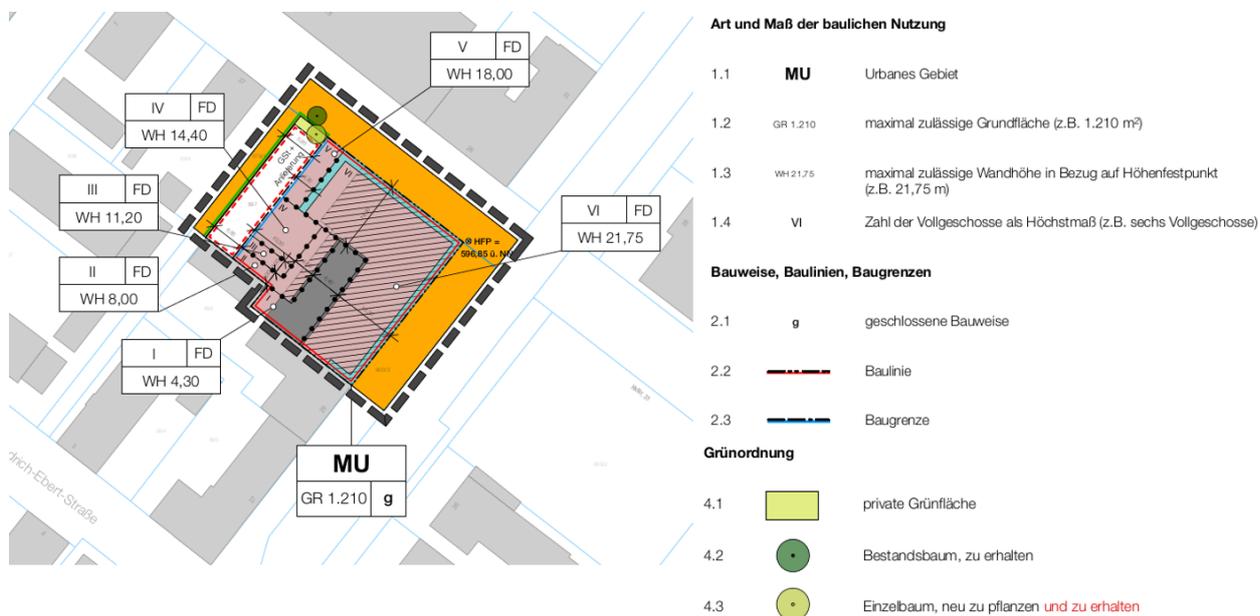
Der Entwurf der 73. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ wurde einschließlich Begründung vom 04.04.2023 bis 04.05.2023 öffentlich ausgelegt.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat am 11.07.2023 die eingegangenen Stellungnahmen beschlussmäßig behandelt und im Rahmen des Billigungsbeschlusses beschlossen, dass der entsprechend dem Billigungsbeschluss zu ändernde bzw. zu ergänzende Planentwurf gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen ist.

Hierbei wurden Änderungen oder Ergänzungen gegenüber der Planfassung der öffentlichen Auslegung in - roter Schriftfarbe - dargestellt.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB fand vom 02.11.2023 bis 04.12.2023 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut vom 07.11.2023 bis 08.12.2023 beteiligt.

Nachfolgend ist der Planteil des Planentwurfs in der Planfassung vom 11.07.2023 dargestellt:



### 2. Beschlussempfehlungen zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Bürger aus der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 bzw. Abs. 4 Abs. 2 BauGB

**A) Folgende Träger öffentlicher Belange haben ihr Einverständnis mit der Planung mitgeteilt:**

Regierung von Oberbayern  
Schreiben vom 08.11.2023

Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern  
Schreiben vom 29.11.2023

Planungsverband Region Oberland  
Schreiben vom 08.12.2023

Landratsamt Weilheim-Schongau; Sachgebiet Fachlicher Naturschutz,  
Gartenkultur und Landespflege  
Schreiben vom 21.11.2023

Landratsamt Weilheim-Schongau; Brandschutzdienststelle  
Schreiben vom 07.12.2023

Staatliches Bauamt Weilheim  
Schreiben vom 02.11.2023

Wasserwirtschaftsamt Weilheim  
Schreiben vom 17.11.2023

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim  
Schreiben vom 22.11.2023

bayernets GmbH,  
Schreiben vom 08.11.2023

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH,  
Schreiben vom 28.11.2023

**B) Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:**

**Abteilung 6 / Umwelt- und 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 bzw. Erweiterung 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.

Im Bebauungsplan, welcher am 10.02.1984 im Amtsblatt der Stadt Penzberg bekannt gemacht wurde, sind auf der Flurnummer 879/6 drei heimische Laubbäume als zu pflanzen und zu erhalten festgesetzt. Diese sind in der Planzeichnung vom 14.03.2023 der 73. Bebauungsplanänderung nicht mehr enthalten. Kann diese Festsetzung nicht erhalten werden, sollte adäquater Ersatz geschaffen werden, um die Anzahl zu erhaltender Bäume im Innenstadtbereich auf mindestens dem derzeitigen Niveau zu halten.

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.“

### **Beschlussempfehlung:**

Nachdem die Stellungnahme weitgehend identisch mit den Anregungen zum vorangegangenen Verfahren ist, wird auf die Abwägung zu dieser Stellungnahme verwiesen. Die Anregung zum Schutz des Baumbestandes wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt und unter den Hinweisen als redaktionelle Änderung mit aufgenommen.

## **Stadtwerke Penzberg**

### **„Abwasser:**

Das Grundstück Karlstraße 33, Fl. Nr. 897, ist über die nördlich sowie östlich verlaufende öffentliche Mischwasserkanalisation erschlossen. Das Grundstück Fl. Nr. 879/6 ist über die nördlich verlaufende öffentliche Mischwasserkanalisation erschlossen.

Die Entwässerung auf dem Grundstück ist bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen. Sämtliche Grundstücksentwässerungsanlagen sind innerhalb des zu

entwässernden Flurstücks anzuordnen. Bei wesentlichen Änderungen der

Grundstücksentwässerungsanlage (GEA) des Bestandsgebäudes ist dessen gesamte GEA ins

Trennsystem umzubauen. Bei wesentlichen baulichen Veränderungen auf dem Grundstück ist

die gesamte Grundstücksentwässerungsanlage (GEA) zu überprüfen (siehe DIN 1986-30)

sowie die entsprechenden Ergebnisse den Stadtwerken Penzberg vorzulegen.

Das in diesem Bereich durch zusätzliche Versiegelung 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 Karlstraße 33, Fl. Nr. 897, ist über die nördlich sowie östlich verlaufende

öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen. Das Grundstück Fl. Nr. 879/6 ist über

die nördlich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen.

### **Fernwärme:**

Das Grundstück Karlstraße 33, Fl. Nr. 897 sowie 879/6, ist über die nördlich verlaufende

Fernwärmetrasse erschlossen.“

### **Beschlussempfehlung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**

„Mit der 73. Änderung des Bebauungsplans "Altstadtsanierung" besteht aus Sicht der IHK für München und Oberbayern weiterhin Einverständnis. Auch die dargelegten Änderungen erfordern keine veränderte Bewertung.

Es ist nach wie vor zu begrüßen, dass durch die Planung die Vergrößerung des im Erdgeschoss befindlichen Drogeriemarktes und die Erweiterung des darüber liegenden Hotels

ermöglicht wird, um die Innenstadt der Stadt Penzberg zu stärken.

Bedanken möchten wir uns für das Hervorheben angepasster Textpassagen, wodurch die Bearbeitung erleichtert wird und die Änderungen leichter nachvollziehbar sind.“

**Beschlussempfehlung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Landratsamt Weilheim-Schongau; Technischer Umweltschutz**

Schreiben vom 04.12.2023:

„Mit der schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro Greiner vom 21.09.2023) wird festgestellt, dass

- die durch den Straßenverkehr verursachten Lärmimmissionen so hoch sind, dass die rechtlich anerkannten Grenzwerte für Gesundheits- und Eigentumsgefährdung überschritten werden
- bei einer nächtlichen Nutzung der Stellplätze (Hotel) der in der TA Lärm für ein Mischgebiet vorgegebene Spitzenpegel überschritten wird.

Die in der Untersuchung vorgeschlagenen und nun in den Bebauungsplan übernommenen Festsetzungen und Hinweise sind daher nicht ausreichend, um diese Überschreitungen zu kompensieren.

a) Im Änderungsbereich ist der Einbau von Wohnungen derzeit zulässig. Sofern Wohnnutzung nicht generell ausgeschlossen werden kann/soll, ist festzusetzen, dass die Fenster von schutzbedürftigen Wohnräumen (DIN4109-1:2018-01) nur in Richtung des geschützten Innenhofs orientiert werden dürfen. Der Hinweis Nr. 1.1 kann insofern entfallen.

b) Es ist festzusetzen, dass die Fenster von Übernachtungsräumen (Hotel) an der Nordost- und der Südostfassade feststehend (d. h. durch den Hotelgast nicht offenbar) auszuführen sind.

c) Die Nr. 7. 2 der Festsetzungen ist dergestalt zu ändern, dass bei nächtlichen Beurteilungspegeln über 45 dB(A) der Einbau von schallgedämmten, fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen erforderlich ist.

**Wir empfehlen folgende Formulierung:**

„Hotelzimmer mit feststehenden Fenstern sowie bei denen aufgrund der Verkehrsgeräusche ein nächtlicher Beurteilungspegel von 45 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die hierfür erforderliche Zuluftöffnung darf nicht auf der Gebäudenord-ost-oder Gebäudesüdostfassade liegen.“

d) Da gemäß der vorgelegten schalltechnischen Untersuchung durch die Nutzung der Hotelparkplätze eine Überschreitung des nächtlichen Spitzenpegelkriteriums zu erwarten ist, reicht hier ein Hinweis nicht aus. Der Hinweis Nr. 1.2 ist daher entsprechend zu ändern und als Festsetzung zu übernehmen. Außerdem ist nicht auszuschließen, dass organisatorische Maßnahmen allein zur Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums nicht ausreichen. Daher ist entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze ein entsprechendes Planzeichen (für eine abschirmende bauliche Maßnahme) bereits bei der jetzigen Änderung vorsorglich aufzunehmen.

e) Die Nr. 7.1 der Festsetzungen muss nicht geändert werden.

**Beschlussempfehlung:**

Zu den erneut vorgebrachten Anregungen und Bedenken ist nach Rücksprache mit dem Ing.

Büro Greiner, das die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt hat, folgendes festzustellen:

Zu a):

Durch die im Bebauungsplan unter Punkt 7 festgesetzten Anforderungen an den passiven Schallschutz (Schalldämmung Außenbauteile und Belüftungseinrichtungen) wird die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse in den gemäß Satzung zulässigen Wohnnutzungen sichergestellt. Dies gilt auch für mögliche Wohnnutzungen an der verkehrsbelasteten Nordost- und Südostfassade mit Beurteilungspegeln über 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.

Unter Punkt 1.1 der Hinweise wird zudem die Umsetzung eines Schallschutzkonzeptes für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) an der Nordost- und Südostfassade empfohlen. Hierzu zählen Grundrissorientierungen oder zusätzlicher Schutz der Räume beispielsweise durch verglaste Vorbauten bzw. verglaste Loggien.

Insbesondere für den vorliegenden Fall der Überplanung der vorhandenen Bebauung in der verkehrsbelasteten innerstädtischen Gemengelage sind alternative bzw. zusätzliche Maßnahmen wie Mindestabstände, strikte Grundrissorientierungen, Abschirmungen o. ä. aus architektonischen und funktionalen Gründen nicht umsetzbar.

In der für die Bauleitplanung einschlägigen DIN 18005 heißt es hierzu u. a.:

- Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - z. B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange – insbesondere in bebauten Gebieten – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.
- In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Entsprechend den einschlägigen Empfehlungen des Bayerischen Staatsministeriums zum Lärmschutz in der Bauleitplanung (Schreiben vom 25.07.2014 der Oberste Baubehörde) ist der passive Schallschutz auch als Einzelmaßnahme zulässig, wenn hierdurch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebäudes sichergestellt werden.

Für den seitens des Landratsamtes geforderten Ausschluss von Wohnnutzungen bzw. die strikte Festsetzung einer Grundrissorientierung für Wohnnutzungen besteht im vorliegenden Fall aus Sicht der Stadt weder aus technischer noch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eine zwingende Notwendigkeit.

Zu b):

Für Übernachtungsräume des Hotels, die in der Regel nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen, ist nicht der gleiche Maßstab wie zum Schutz von Wohnungen anzulegen. Hier genügt es, dass durch rein passive Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den schutzbedürftigen Räumen gewährleistet werden. Im Übrigen gelten die Ausführungen zu Punkt a).

Zu c):

Die geforderte Änderung der Festsetzung Punkt 7.2 im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Es besteht keine Rechtsgrundlage, den Einbau von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen bereits strikt ab einem nächtlichen Beurteilungspegel von 45 dB(A) zu fordern.

Die einschlägige DIN 18005 gibt diesbezüglich lediglich einen Hinweis bzw. eine Empfehlung.

Der unter Punkt 7.2. genannten Wert von 49 dB(A) (Grenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete nachts) ist in gutachterlicher Praxis anerkannt und sollte beibehalten werden. Auf das mögliche Abstellen auf den niedrigeren Wert von 45 dB(A) bei hohen Ansprüchen an den Schallschutz wird bereits in der Festsetzung hingewiesen.

Die Forderung, dass die erforderlichen Zuluftöffnungen nicht an der Gebäudenord-ost- oder Gebäudesüdostfassade liegen dürfen, ist aus technischer Sicht nicht notwendig. Schallgedämmte Belüftungseinrichtungen (mit einer großen möglichen Spannbreite an Ausführungen für Schalldämmung und Luftfilter etc.) sind ja gerade für belastete Fassaden konzipiert und sichern die gewünschten Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Aufenthaltsräume an diesen Fassaden.

Zu d):

In der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass nachts bei Pkw-Parkvorgängen durch kurzzeitige Pegelspitzen (z. B. Türeenschlagen) der nach TA Lärm genannte zulässige Maximalpegel am nordwestlich angrenzenden Wohngebäude (MI-Gebiet) überschritten werden kann. Allerdings ist selbst in der lautesten Nachtstunde (in der Regel 22:00 bis 23:00 Uhr) nur mit maximal 4 Pkw-Bewegungen auf dem Parkplatz zu rechnen, so dass diese Belastung insbesondere auch vor dem Hintergrund der überdeckenden Verkehrsgläusche der angrenzenden stark befahrenen Karlstraße als unerheblich für die Nachbarn einzustufen ist.

Zudem besteht der Parkplatz bereits langjährig für Hotelnutzer. Insbesondere unterscheiden sich Hotelgäste in ihrem Nutzungsverhalten faktisch nicht von anderen Anwohnern, deren nächtliche Parkplatznutzung nicht unter die Anwendung der TA-Lärm fällt. Daher ist aus Sicht der Stadt bezüglich der Parkplatznutzung weder die Festsetzung der Durchführung eines Nachweises nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren noch die Festsetzung einer möglichen Abschirmmaßnahme (Lärmschutzwand) sinnvoll bzw. erforderlich. Aufgrund der mehrgeschossigen Nachbarbebauung ist ohnehin nur eine eingeschränkte Wirksamkeit von einer Lärmschutzwand in üblicher Höhe (ca. 2 m) zu erwarten.

Die Empfehlung des Nachweises nach TA-Lärm im Hinweis unter Punkt 1.2 zielt vor allem auf die Sicherstellung der Verträglichkeit von möglichen haustechnischen Anlagen im Freibereich (z. B. Außengeräte) in Bezug auf Wohnnutzungen im eigenen Gebäude und der Nachbarschaft ab.

Zu e):

Die Zustimmung zur Festsetzung unter Punkt 7.1 (Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Juni 2022) wird zu Kenntnis genommen.

Auf Grund der getroffenen Abwägung sind Änderungen des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

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

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den in Nr. 2 B enthaltenen Beschlussvorschlägen erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die 73. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den in Nr. 2 B enthaltenen Beschlussvorschlägen zu billigen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die 73. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg zusammen mit der Begründung als Satzung.

#### **4. Beschluss:**

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 1**

Gegenstimmen: StR Janner

#### **5 19. Änderung des Bebauungsplans „Froschholz“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 1000/78: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Beschluss zur erneuten Auslegung**

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

Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 17.01.2023 die Aufstellung der 19. Änderung des Bebauungsplans „Froschholz“ der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für das Grundstück Flurnummer 1000/78 der Gemarkung Penzberg, an der Fischhaberstraße, beschlossen.

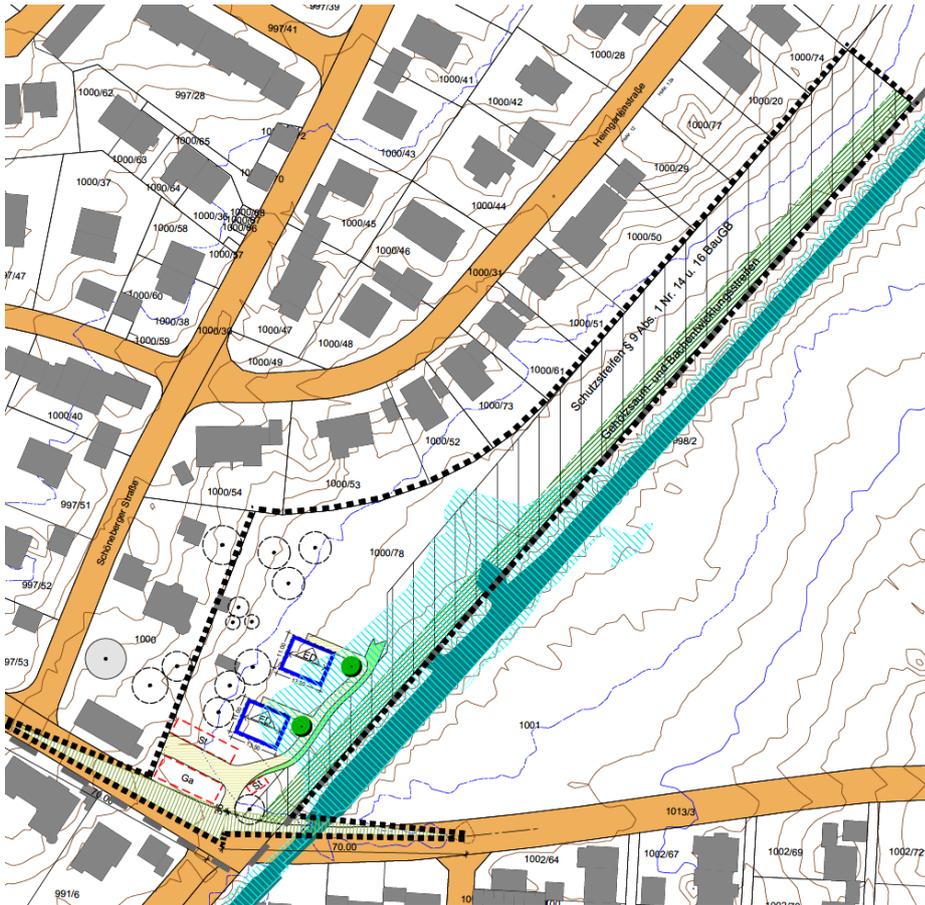
Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist die Neufestsetzung von Baugrenzen zur Errichtung von zwei Wohngebäuden sowie die Festsetzung einer Bachentwicklungsfläche auf dem Grundstück Flurnummer 1000 /78 der Gemarkung Penzberg.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat am 09.05.2023 den Entwurf der 19. Änderung des Bebauungsplanes „Froschholz“ der Stadt Penzberg gebilligt und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen fand vom 18.08.2023 bis 18.09.2023 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 17.08.2023 bis 18.09.2023 am Verfahren beteiligt.

Nachfolgend ist der Planteil des Planentwurfs in der Planfassung vom 02.08.2023 dargestellt:



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

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur 19. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Froschholz“ der Stadt Penzberg abgegeben:

- Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Städtebau) am 14.09.2023
  - Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege) am 14.09.2023
  - Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich 41.2, Technischer Umweltschutz) am 11.09.2023
- Regierung von Oberbayern - höhere Landesplanungsbehörde am 11.09.2023
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim am 14.09.2023
- KU Stadtwerke Penzberg am 15.09.2023
- E.ON SE am 21.08.2023
- Regierung von Oberbayern – Bergamt Süd am 18.09.2023
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim am 12.09.2023
- Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Brandschutzdienststelle) am 15.09.2023

- EVA – Erbenschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH am 17.09.2023
- Bund Naturschutz in Bayern e.V. am 18.09.2023
- Industrie- und Handelskammer am 30.08.2023
- Bayernwerk Netz GmbH am 04.09.2023
- bayernets (Erdgas) am 17.08.2023
- Deutsche Telekom Technik GmbH am 20.09.2023
- Vodafone Deutschland am 15.09.2023

### **2.01.1 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Städtebau) am 14.09.2023**

Keine Äußerung.

#### **Beschlussvorschlag:**

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

### **2.01.2 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege) am 11.09.2023**

#### **Grünordnung:**

Laut Begründung sollen die Bestandsbäume möglichst erhalten werden. Sie sind nur als Planzeichen als Hinweis im Bebauungsplan. Wir empfehlen, die wirklich erhaltenswerten Bäume auch entsprechend festzusetzen und das übliche Planzeichen grüner Kreis mit Punkt zu verwenden. Kreise mit durchbrochener Linie werden in der Regel für zu fällende Bäume verwendet. Sollten doch Fällungen von Bestandsbäumen notwendig sein, ist eine Ersatzpflanzung wünschenswert.

#### **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.

##### Gewässerentwicklungsfläche:

Die Aufnahme der Gewässerentwicklungsfläche in den Bebauungsplan zur Umsetzung des Gewässerentwicklungskonzepts ist aus naturschutzfachlicher Sicht zu begrüßen. Die im Gewässerentwicklungskonzept zur Aufwertung des Bachabschnitts vorgesehenen Maßnahmen sollten möglichst zeitnah dann auch tatsächlich umgesetzt werden.

##### Festsetzungen zum Schutz von Fledermäusen und Gebäudebrütern:

Die Festsetzung hinsichtlich des Artenschutzes beim Abriss von Gebäuden/der Fällung von Bäumen ist missverständlich formuliert. Demnach sind Niststandorte bzw. Quartiere artenschutzrechtlich auch dann geschützt, wenn sie derzeit nicht besetzt sind, aber die Möglichkeit besteht, dass die entsprechenden Arten zurückkehren. Deshalb können CEF-Maßnahmen (vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) bzw. eine artenschutzrechtliche Ausnahme auch dann nötig werden, wenn kein aktueller Besatz mit geschützten Arten vorhanden ist.

### **Würdigung der Stellungnahme:**

#### **Grünordnung:**

Im Rahmen der Umsetzung der Planung bedarf es keiner Entnahme von Bestandsbäumen, mit Ausnahme einer Linde, da nur in diesem Bereich die Garagen untergebracht werden können. Die restlichen Gehölze behindern die Planung nicht, ihre Beseitigung ist nicht vorgesehen. Erhaltenswerte Bestandsbäume werden als grüner Kreis mit schwarzem Punkt dargestellt. Es handelt sich um 1 Linde, 1 Eiche und 1 Feld-Ahorn als Eingrünung entlang der Fischhaberstr., sowie 1 Nussbaum und 4 Obstgehölze und 1 Hasel entlang der westlichen Grenze zu Fl. Nr. 1000. Sie sind nach Abgang bzw. bei Fällung wieder zu ersetzen. Gleiches gilt für zu pflanzende Bäume. Als Ersatz für die zu fällende Linde sind zu pflanzende Bäume in der Planung festgesetzt.

#### **Naturschutz:**

Überprüfung auf gesetzlichen Biotopschutz:

Nach erster Inaugenscheinnahme ist die betreffende Wiese lediglich von häufig vorkommenden Fettwiesenarten bestanden. Eine entsprechende Kartierung zur Prüfung des Biotopstatus wird jedoch beauftragt und das Ergebnis bis zum Satzungsbeschluss eingearbeitet.

#### **Gewässerentwicklungsfläche:**

Die Umsetzung des Gewässerentwicklungsplans erfolgt nach einer Priorisierungsliste, hierbei werden hochwassergefährdete Bereiche zuerst umgesetzt.

#### **Festsetzungen zum Schutz von Fledermäusen und Gebäudebrütern:**

Sollte es Hinweise auf eine Besiedlung durch Fledermäuse oder Gebäudebrüter geben, sind bei Abbruch von Gebäuden entsprechende Ersatzhabitate zu errichten.

### **Beschlussvorschlag:**

Die sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege) werden in die Planung übernommen.

### **2.01.3 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachbereich 41.2, Technischer Umweltschutz) am 11.09.2023**

#### **Einwendungen:**

1.

In der Bauleitplanung sind zum Schutz vor Verkehrslärm die Vorschriften der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) einschlägig. Nachstehender Rechtsprechung können aber insbesondere bei der Überplanung bestehender Gebiete mit einer entsprechenden (städtebaulichen) Begründung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

Unabhängig davon, ob die Werte der DIN 18005 oder die Werte der 16. BImSchV angesetzt werden, gilt in der Bauleitplanung allerdings, dass zunächst alle zumutbaren aktiven (z. B.

Abrücken, Abschirmen) und semiaktiven Maßnahmen „architektonischer Selbsthilfe“ (z. B. Grundrissorientierung, Abschirmung durch Nebengebäude, etc.) ausgeschöpft werden. Rein passive Lärmschutzmaßnahmen, d.h. Schallschutzfenster (mit oder ohne mechanische Lüftungseinrichtung) sind natürlich nur wirksam, wenn sie geschlossen sind. Da aber auch Schallschutzfenster nach allgemeiner Lebenserfahrung während des Sommerhalbjahrs vor allem nachts häufig offenstehen, können sie ihren Zweck nicht erfüllen. Schallschutzfenster dürfen von einem Architekten daher nur als „letztes Mittel“ eingesetzt werden.

Im vorliegenden Fall liegt die neu geplante Wohnbebauung nördlich der vielbefahrenen, innerörtlichen Fischhaberstraße. Genaue Zahlen zum Verkehrsaufkommen liegen für den betroffenen Streckenabschnitt nicht vor. In der Verkehrsanalyse der Stadt Penzberg von 2013 wurde mittels einer Erhebung für den östlichen Straßenabschnitt eine Verkehrsbelastung von ca. 3250 Kfz/24 Stunden ermittelt. Eine überschlägige Berechnung unter Ansatz von 3000 Kfz/24 Stunden ergibt bei beiden geplanten Wohngebäuden deutliche Überschreitungen (schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Reines Wohngebiet: 50 dB(A)/40 dB(A) tags/nachts) von bis zu 9 dB(A)/11 dB(A) tags/nachts. Da die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Reine und Allgemeine Wohngebiete identisch sind [59 dB(A)/49 dB(A)], beträgt deren ermittelte Überschreitung nachts noch immer 2 dB(A).

[Hinweis: Da es sich bei den Lärm-Pegelwerten um logarithmische Zahlen handelt, ergeben sich auch bei einem Ansatz von 2500 Kfz/24 Std. oder von 3500 Kfz/24 Std. nur Pegeländerungen von knapp 1 dB(A).]

Gemäß den Ausführungen der DIN 18005 ist „bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht möglich“. Dieser Wert wird selbst beim nördlichen Gebäude (Südseite) noch teilweise überschritten.

Die an der Fischhaberstraße eingezeichneten Garagen, die aber nicht zwingend errichtet werden müssen (Flachdach, Giebeldach, Höhe, ...?), verringern den Verkehrslärm insbesondere für die oberen Stockwerke kaum.

2.

Gemäß Luftbild von 2020 wird das (Friedhofs-) Gelände östlich des Säubachs zur Lagerung von Baumaterialien genutzt. Ob dies derzeit/zukünftig weiterhin erfolgt und in welchem Umfang dort auch Arbeiten mit Maschinen- und Lkw-Einsatz stattfinden, ist im Sachbereich nicht bekannt.

### **Vorschlag des technischen Umweltschutzes zur Überwindung der Einwendungen:**

Zu 1.1:

Sofern die Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zugrunde gelegt werden sollen, empfehlen wir folgende Formulierung in den Bebauungsplan zu übernehmen:

„Schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ sind dies Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnräume, -küchen, Büroräume u. ä.) sind so anzuordnen, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster

- bei dem südlichen Gebäude in Richtung Norden
- bei dem nördlichen Gebäude in Richtung Norden oder Westen besitzen.

Alternativ können die Fenster der vorgenannten Räume auch auf einer anderen Gebäudeseite angeordnet werden, sofern sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster besitzen, das mittels eines Wintergartens, (teil-)verglasten Balkons, eigenen Gebäudeteils o.ä. abgeschirmt wird.

Zusätzlich sind Schlaf- und Kinderzimmer

- bei dem südlichen Gebäude im Dachgeschoss mit ausschließlich nach Norden orientierten Fenstern und
- bei dem nördlichen Gebäude im Dachgeschoss mit ausschließlich nach Norden und/oder Westen orientierten Fenstern mit mechanischen Lüftungseinrichtungen auszurüsten.“

Zu 1.2:

Sofern die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung zugrunde gelegt werden sollen, ist eine entsprechende Abwägung/Begründung notwendig. Außerdem ist eine Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich.

**Wir empfehlen folgende Formulierung:**

„Bei dem südlichen Gebäude sind Schlaf- und Kinderzimmer so anzuordnen, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster in Richtung Westen, Osten oder Norden besitzen. Alternativ können die Fenster der vorgenannten Räume auch ausschließlich nach Süden orientiert werden, sofern sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster besitzen, das mittels eines Wintergartens, (teil-)verglasten Balkons, eigenen Gebäudeteils o. ä. abgeschirmt wird.

Zusätzlich sind Schlaf- und Kinderzimmer bei dem

- südlichen Gebäude mit ausschließlich nach Osten orientierten Fenstern und
- nördlichen Gebäude im Ober- sowie Dachgeschoss mit ausschließlich nach Süden orientierten Fenstern mit mechanischen Lüftungseinrichtungen auszurüsten.“

Die beiden Baufenster bitten wir auch im Planteil entsprechend zu kennzeichnen (z. B. mit „GO“ für Grundrissorientierung).

Zu 2.:

Soweit der südöstlich liegende Friedhof-Grundstücksbereich (auch) zukünftig für gewerbliche, vorgenannte Arbeiten genutzt werden soll, ist eine schalltechnische Untersuchung (anerkannter Gutachter im Sinne von § 29 b BImSchG) durchzuführen, mit der nachgewiesen wird, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) für ein Reines Wohngebiet nicht überschritten werden.

**Würdigung der Stellungnahme:**

Zur Behandlung der Einwendungen wurde eine Untersuchung der schalltechnischen Belange beauftragt.

IB Bekon: Untersuchung der schalltechnischen Belange – LA23-359-G01-01 – vom 08.02.2024.

Hierbei wurde vor allem der Verkehrslärm berücksichtigt.

Der Bereich auf der südöstlichen Bachseite wurde lediglich als temporäre Baustellen-Lagerplatz für die umfangreiche Kanalsanierungs- und Kanalerneuerungsmaßnahme im Bereich der Fischhaberstraße verwendet und stellt kein Gewerbe dar.

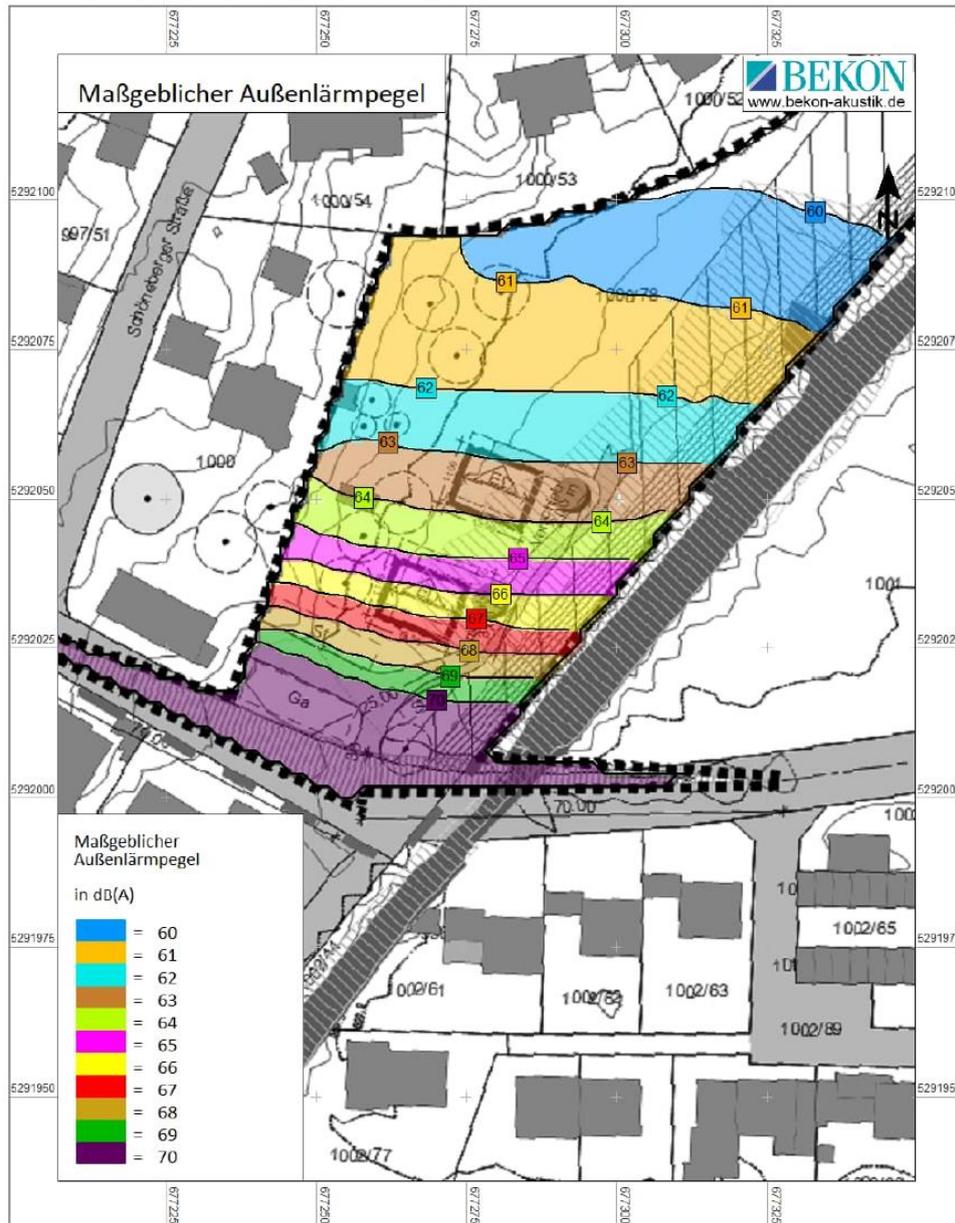
Vom Ingenieurbüro wurden als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung Textvorschläge für den Bebauungsplan sowie die Begründung erarbeitet.

**Beschlussvorschlag:**

Der Entwurf der 19. Änderung des Bebauungsplans ist folgendermaßen zu ändern bzw. zu ergänzen

Die Grafik aus der Anlage 14.5 ist als Anlage zum Bebauungsplan festzusetzen

## 14.5 Passiver Schallschutz



Der Bericht mit dem Titel „19. Änderung des Bebauungsplans "Froschholz" der Stadt Penzberg - Untersuchung der schalltechnischen Belange“ der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung „LA23-359-G01-01“ vom 06.02.2024 ist als Bestandteil der Begründung festzusetzen.

### Kennzeichnung der Baufelder

Alle Baufelder sind mit dem Planzeichen 15.6 (Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu kennzeichnen.

**Der Entwurf der 19. Änderung des Bebauungsplans ist bezüglich der Festsetzungen durch Text durch folgende Festsetzung zu ergänzen:**

**Baulicher Schallschutz im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB**

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen.

1)

Im Plan in der Anlage sind die Bereiche mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt.

2)

Die sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.

3)

Es sind Wohnungen so zu planen, dass Schlaf- und Kinderzimmer mindestens über ein Fenster in einem zum Lüften geeigneten Bereich (Nordfassade) verfügen.

4)

Falls eine Planung von Schlaf- und Kinderzimmern, wie in 3.) vorgegeben, nicht möglich ist, sind die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten.

Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstigen pegelmindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 8 dB(A)) bzw. wenn das erforderliche Schalldämm-Maß der Fassade bei anderen Lüftungskonzepten sichergestellt ist.

Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

5)

Die in Nr. 1 vorgegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel und die in Nr. 3 vorgegebenen Bereiche, in denen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts zum Lüften geeignet sind, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden. Ein Fenster ist zum Lüften geeignet, wenn der für ermittelte Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet.

**Der Entwurf der 19. Änderung des Bebauungsplans ist bezüglich der Hinweise durch Text durch folgende Hinweise zu ergänzen:**

1)

Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsverfahren durch den Bauwerber zu prüfen.

2)

Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist zu beziehen unter

[www.laemissionsschutz.de/documents/leitfaden\\_verbesserung\\_schutz\\_gegen\\_laerm\\_bei\\_stat\\_geraete\\_1588594414.pdf](http://www.laemissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf) oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

3)

Die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen sind im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.

## **2.02 Stellungnahme gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern - höhere Landesplanungsbehörde am 11.09.2023**

### **Planung**

Die Stadt Penzberg beabsichtigt die 19. Änderung des Bebauungsplans „Froschholz“. Ziel der Änderungsplanung ist, das Baurecht im Änderungsbereich neu zu ordnen und den Bebauungsplanbereich zu arrondieren. Vorgesehen ist die Errichtung von zwei Gebäuden für die Wohnnutzung. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 1000/78, 953/40 TF, 998/2 TF (Bach), 1001 TF und 1013/3 TF, Gemarkung Penzberg. Die Grundstücksfläche Fl.-Nr. 1000/78 im Änderungsbereich beträgt ca. 9.629 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist derzeit mit Nebennutzungen (Schuppen, Bienenhaus) bebaut. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche derzeit als stadträumlich bedeutsame Grün- und Freifläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll in diesem Bereich im Wege der Berichtigung angepasst werden.

### **Bewertung**

#### Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet befindet sich in einem wassersensiblen Bereich. So umfasst es u.a. ein Risikogebiet HQ extrem. Zudem soll im Zuge der Planung für die Errichtung der Wohnhäuser der Schutzstreifen zur Abwasserbeseitigung reduziert werden. Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 7.2.5 G sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. In den Planunterlagen ist ersichtlich, dass das zuständige Wasserwirtschaftsamt im Vorfeld in die Planung einbezogen wurde.

Dementsprechend werden in den Unterlagen entsprechende Festsetzungen zum Hochwasserschutz getroffen. Ob die getroffenen Festsetzungen den Anforderungen genügen, ist durch das Wasserwirtschaftsamt Weilheim zu bewerten.

#### Natur und Landschaft

Am Rande des Geltungsbereichs befinden sich Teilflächen des kartierten Biotops 8234-0207-001 „Säubach im Stadtgebiet von Penzberg“. Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert werden (vgl. LEP 7.1.6 G; Regionalplan Oberland (RP 17) B I 2.4.1 Z). Den Belangen von Natur und Landschaft ist in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.

### **Ergebnis**

Bei Berücksichtigung der o. g. Belange stehen die Erfordernisse der Raumordnung der 19. Änderung des Bebauungsplans "Froschholz" nicht entgegen.

#### Hinweis:

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). Diese Bitte wird in diesem Fall auch für den im Wege der Berichtigung anzupassenden Flächennutzungsplan ausgesprochen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern - höhere Landesplanungsbehörde - ist zu beachten.

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

### **2.03 Stellungnahme gemäß Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim am 14.09.2023**

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

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

Wir bitten die Gemeinde, uns die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers durch Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einen Sickertest zu bestätigen.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens uns eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.

#### **Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim als Träger öffentlicher Belange:**

##### 1. Sonstige fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

##### 1.1 Überflutungen 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).

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

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

#### **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.“

### 1.2 Grundwasser

Im Planungsgebiet ist teilweise mit hoch anstehenden Grundwasserflurabständen zu rechnen. Detaillierte Grundwasserstandsbeobachtungen liegen uns im Planungsgebiet jedoch nicht vor. Es wird empfohlen, den Grundwasserstand durch geeignete Erkundungen für die weitere Bebauung zu ermitteln. Der Hinweis im Plan unter Nr. 2 wird begrüßt.

#### **Vorschlag für weitere Hinweise zum Plan:**

„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.“

„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens Geländeoberkante (GOK) wasserdicht (z. B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden.“

### 1.3 Altlasten und Bodenschutz

#### 1.3.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Der Hinweis im Plan unter Nr. 3 zur Mitteilungspflicht einer möglichen Altlast wird begrüßt.

#### 1.3.2 Vorsorgender Bodenschutz

Für Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB:

Auch wenn von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen wird, werden durch das Vorhaben die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Die Vorsorgepflicht gegenüber dem Entstehen einer schädlichen Bodenveränderung bleibt davon unberührt und ergibt sich aus § 7 BBodSchG und §§ 9 und 10 BBodSchV.

Baumaßnahmen allgemein:

Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ sowie DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.

#### **Vorschläge für Hinweise zum Plan:**

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

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

#### 1.4 Abwasserentsorgung

##### 1.4.1 Häusliches Schmutzwasser

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

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

Die Erschließung ist nicht gesichert, da für Penzberg kein gültiger Mischwasserbescheid vorhanden ist. Zudem müssen gemäß der Eigenüberwachungsverordnung alle Kanäle jährlich einfach und innerhalb von 10 Jahre eingehend Sicht geprüft werden. Die Angaben im Kanalnetzjahresbericht von 2022 erreichen diese Ziele bei weitem nicht. Zudem weisen wir an dieser Stelle an den sehr hohen Fremdwasseranteil von >50 % im Kanalnetz von Penzberg hin.

##### 1.4.2 Niederschlagswasser

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.

Das gesammelte Niederschlagswasser sollte daher nach Möglichkeit ortsnah versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes sollte mittels Sickertest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachgewiesen werden.

Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z. B. durch Gründächer) genutzt werden.

Wir empfehlen, bei der Aufstellung der Erschließungskonzeption frühzeitig alle Fachrichtungen (u. a. Naturschutz, Straßenbau, Wasserwirtschaft, Landschaftsplanung) einzubeziehen.

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dem Grundstückseigentümer das Benutzungsrecht der öffentlichen Anlagen nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser vorrangig zu versickern. Die Versickerung ist hier aufgrund der schlecht sickerfähigen Böden eventuell nicht möglich. Eine Einleitung in den angrenzenden Säubach wäre möglich, jedoch kann dies nicht mehr genehmigungsfrei erfolgen, da die Nr. 4.4 der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) an dieser Stelle nicht eingehalten werden kann. Sollte eine Einleitung des Niederschlagswassers in das Oberflächengewässer Säubach erfolgen, ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.

#### **Vorschlag für Hinweise zum Plan:**

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt Weilheim-Schongau erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV

(Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“

„Bei Einleitungen des gesammelten Niederschlagswassers in das oberirdische Gewässer Säubach sind die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) derzeit nicht eingehalten, daher ist in diesem Fall eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.“

„Die geltende Entwässerungssatzung der Stadtwerke Penzberg ist zu beachten.“

### **Würdigung der Stellungnahme:**

Im Rahmen einer Besprechung des Erschließers mit dem Wasserwirtschaftsamt WM (WWA) – am 28.11.2023 – wurde vereinbart, dass der Erschließer auf dem Grundstück eine Überprüfung der Versickerung (sog. Sickertest) durchführt oder durchführen lässt. Das Ergebnis des Sickertests vom 27.12.2023 wurde am 30.12.2023 an das WWA weitergeleitet und positiv beschieden.

Nach Maßgabe des WWA ist das Ergebnis des Sickertests den Abwägungsunterlagen beizulegen und nach Maßgabe Abwägung der Begründung der Bplan-Änderung beizulegen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Weilheim ist zu beachten.

**Folgende Festsetzungen** sollen in den Planteil der Bebauungsplanänderung aufgenommen werden:

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

„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.“

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

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

**Folgende Hinweise** sollen in den Planteil der Bebauungsplanänderung aufgenommen werden:

#### **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.“

## **Grundwasser**

„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.“

„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens Geländeoberkannte (GOK) wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden.“

## **Altlasten und Bodenschutz**

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

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

## **Niederschlagswasser**

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt Weilheim-Schongau erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“

„Bei Einleitungen des gesammelten Niederschlagswassers in das oberirdische Gewässer Säubach sind die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) derzeit nicht eingehalten, daher ist in diesem Fall eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.“

„Die geltende Entwässerungssatzung der Stadtwerke Penzberg ist zu beachten.“

### **2.04 Stellungnahme gemäß Schreiben des KU Stadtwerke Penzberg am 15.03.2023**

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

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 ortsnahe 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.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise und Empfehlungen des KU Stadtwerke Penzberg sind zu berücksichtigen.

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

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

KU Stadtwerke Penzberg

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

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 ortsnahe 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.

### **2.05 Stellungnahme gemäß Schreiben der E.ON SE am 17.08.2023**

Stellungnahmen der E.ON SE:

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

Unsere erstmalige Stellungnahme zur bergbaulichen Situation für den Geltungsbereich der 19. Änderung des Bebauungsplans „Froschholz“ lautet wie folgt:

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

Im nördlichen und südlichen Teil des Geltungsbereichs entnehmen wir den Archivunterlagen Hinweise auf tagesnahen Uraltbergbau, der geplante Bauvorhaben gefährden kann.

Insbesondere machen wir darauf aufmerksam, dass sich im südlichen Teil des Geltungsbereiches eine im 19. Jahrhundert angelegte und verlassene Tagesöffnung befindet, deren Zustand und Lage uns nicht bekannt ist. Die Lagegenauigkeit dieser v.g. Tagesöffnung wird von uns mit +/- 20 m angenommen.

Wir haben die v. g. Bereiche in dem als Anlage beigefügten Lageplan M 1: 1000 (DIN A3) gekennzeichnet als:

„Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können (§ 9 Abs. 5 BauGB)“.

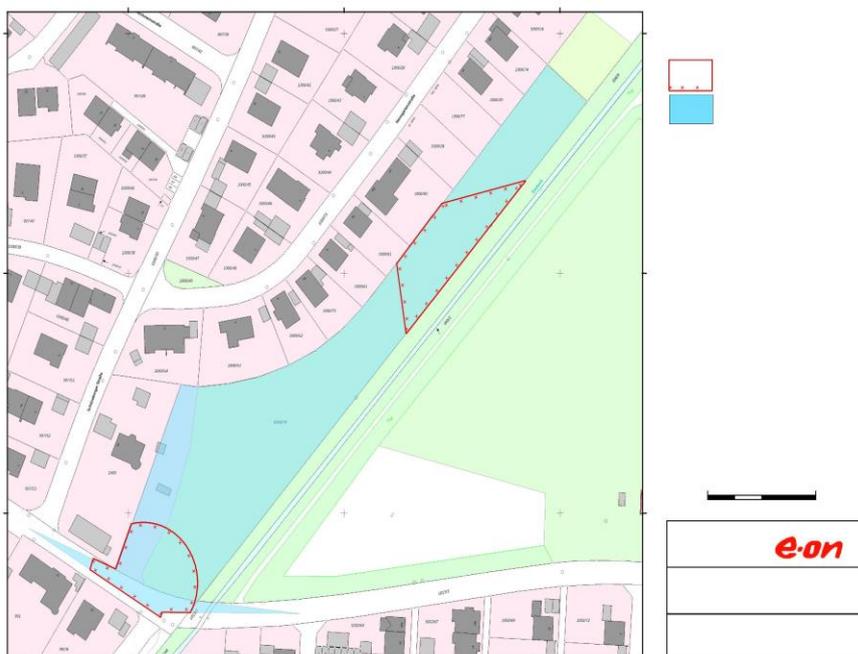
Diese Kennzeichnung ist in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Zudem weisen wir darauf hin, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach den geologischen Gegebenheiten Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann.

Das amtliche Grubenbild befindet sich bei der Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, Maximilianstraße 39, 80538 München. Wir empfehlen dort eine Grubenbildeinsichtnahme zu beantragen. Weitere Informationen finden Sie unter dem folgenden Link:

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

Eine Kopie dieses Schreibens nebst Plankennzeichnung erhält das Bergamt Südbayern.



### **Beschlussvorschlag:**

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen der E.ON SE sind zu berücksichtigen.

Der Entwurf ist zu ändern, indem in den Planteil folgende Festsetzung aufgenommen wird:

„Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können (§ 9 Abs. 5 BauGB)“.

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

Stellungnahmen der E.ON SE:

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

Unsere erstmalige Stellungnahme zur bergbaulichen Situation für den Geltungsbereich der 19. Änderung des Bebauungsplans „Froschholz“ lautet wie folgt:

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

Im nördlichen und südlichen Teil des Geltungsbereichs entnehmen wir den Archivunterlagen Hinweise auf tagesnahen Uraltbergbau, der geplante Bauvorhaben gefährden kann.

Insbesondere machen wir darauf aufmerksam, dass sich im südlichen Teil des Geltungsbereiches eine im 19. Jahrhundert angelegte und verlassene Tagesöffnung befindet, deren Zustand und Lage uns nicht bekannt ist. Die Lagegenauigkeit dieser v. g. Tagesöffnung wird von uns mit +/- 20 m angenommen.

Wir haben die v. g. Bereiche in dem als Anlage beigefügten Lageplan M 1: 1000 (DIN A3) gekennzeichnet als:

„Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können (§ 9 Abs. 5 BauGB)“.

Diese Kennzeichnung ist in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Zudem weisen wir darauf hin, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach den geologischen Gegebenheiten Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann.

Das amtliche Grubenbild befindet sich bei der Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, Maximilianstraße 39, 80538 München. Wir empfehlen dort eine Grubenbildeinsichtnahme zu beantragen. Weitere Informationen finden Sie unter dem folgenden Link:

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

Eine Kopie dieses Schreibens nebst Plankennzeichnung erhält das Bergamt Südbayern.

## **2.06 Stellungnahme gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern – Bergamt Süd am 18.09.2023**

Gegen die im Betreff genannte 19. Änderung des Bebauungsplans „Froschholz“ der Stadt Penzberg bestehen aus Sicht des Bergamtes Südbayern Hinweise und Anregungen. Es wird dringend empfohlen den Planbereich (durch ein Fachingenieurbüro) auf Altbergbau untersuchen zu lassen und die Teilflächen, die durch Altbergbau belastet sind, zu kennzeichnen. Ggf. müssen die Teilflächen vor einer Bebauung erkundet und gesichert werden oder von einer Bebauung ausgenommen werden.

Begründet wird dies wie folgt:

Der Planbereich wird von zwei Pechkohlenflözen gekreuzt. Hier wurde bis an die Flurstücksgrenze von östlicher Richtung heran tagesnaher Bergbau betrieben. In wie weit sich diese Aktivitäten heute noch auf den Planbereich auswirken können, kann von Seiten des Bergamtes nicht beurteilt werden, da der Zustand der offenen Hohlräume sowie des darüber befindlichen Gebirges nicht bekannt ist. Darüber hinaus befindet sich an der südlichen Flurstücksgrenze auf Fl. Nr. 1000/78 Gemarkung Penzberg der sog. Tagschacht 4 West Flöz 16, der ebenfalls Auswirkungen auf die Tagesoberfläche und somit auf die geplante Bebauung haben könnte.

Der Zustand des Schachtes ist dem Bergamt nicht bekannt.

Die von E.ON SE in Ihrer Stellungnahme vom 21.08.2023 dargestellten Bereiche kennzeichnen in etwa die von Altbergbau betroffenen Teilflächen. Insbesondere die südliche Teilfläche, im Bereich der geplanten Wohnbebauung, muss untersucht oder die Lage der geplanten Wohnbebauung angepasst werden.

### **Würdigung der Stellungnahme:**

Grubenbildeinsichtnahme durch Architekt Wolfgang Zach am 12.10.2023, bei Bergoberrat Dührsen, Reg. von Oberbayern:

Haus Süd:

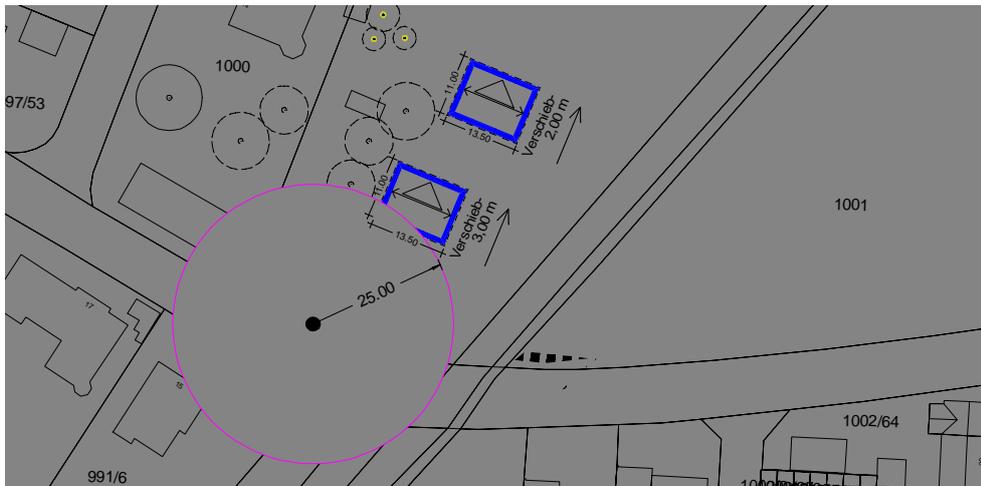
Der Bauraum des Hauses soll aus dem Einflussbereich des Wetterschachts geschoben werden – etwa 3,0 m nach Nordosten.

Garage:

Vor Baubeginn eines Neubaus der Garage ist eine Baugrunderkundung durch eine Baggerschürfe vorzunehmen.

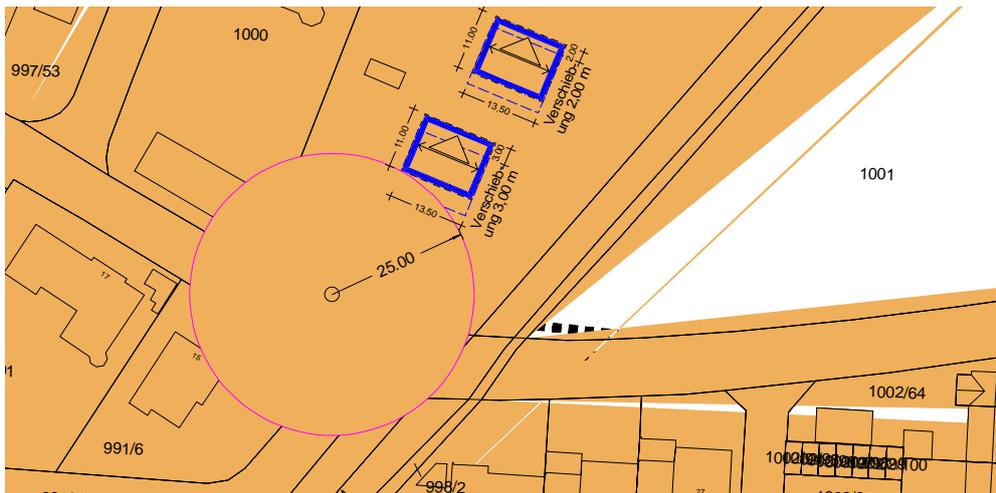
Mit dem Ergebnis dieser Schürfe und der Expertise des beauftragten Tragwerkplaners ist dann zu entscheiden, ob weitere Maßnahmen – wie z. B. die Hinzunahme eines Fachingenieurbüros für Altbergbaufragen, um abzuklären, ob Auswirkungen aus dem oberflächennahen Bergbau noch zu erwarten sind und welche Anforderungen an Lage oder Konstruktion des geplanten Gebäudes zu stellen sind – notwendig werden.

Planungsvorschlag Architekturbüro Wolfgang Zach:



Verschiebung Bauraum Haus Süd – wie empfohlen – um 3 m nach Nordosten.

Verschiebung Bauraum Haus Nord um 2 m nach Nordosten, so dass der Abstand zwischen Haus Süd und Haus Nord annähernd erhalten bleibt.



Planzeichnung mit Sichteintrag „Gebäude verschoben“

### **Beschlussvorschlag:**

Der Entwurf ist zu ändern, indem in den Planteil folgende Festsetzung aufgenommen wird:

- Verschiebung Bauraum Haus Süd um 3 m nach Nordosten.
- Verschiebung Bauraum Haus Nord um 2 m nach Nordosten, so dass der Abstand zwischen Haus Süd und Haus Nord annähernd erhalten bleibt.

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

Festsetzung Garage:

Vor Baubeginn eines Neubaus der Garage ist eine Baugrunderkundung durch eine Baggerschürfe vorzunehmen.

Mit dem Ergebnis dieser Schürfe und der Expertise des beauftragten Tragwerkplaners ist dann zu entscheiden, ob weitere Maßnahmen – wie z. B. die Hinzunahme eines Fachingenieurbüros für Altbergbaufragen, um abzuklären, ob Auswirkungen aus dem oberflächennahen Bergbau noch zu erwarten sind und welche Anforderungen an Lage oder Konstruktion des geplanten Gebäudes zu stellen sind – notwendig werden.

### **2.07 Stellungnahme gemäß Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim am 11.09.2023**

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.

### **Beschlussvorschlag:**

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

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

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.

### **2.08 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Brandschutzdienststelle) am 14.09.2023**

Keine Einwände gegen das Verfahren.  
Um die Beachtung des Beiblattes wird gebeten.

#### **Beschlussvorschlag:**

Das Beiblatt Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Brandschutzdienststelle) ist zu beachten.

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

### **2.09 Stellungnahme der EVA – Erbschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH am 17.09.2023**

Wir möchten darüber informieren, dass die Müllbehälter der beiden Wohngebäude an der Fischhaberstraße bereitgestellt werden müssen.

Mangels Wendemöglichkeit (auf dem Plan) werden die Müllfahrzeuge die Grundstücke nicht anfahren.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme der EVA – Erbschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH ist zu beachten.

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

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

Stellungnahme EVA – Erbschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH:

Wir möchten darüber informieren, dass die Müllbehälter der beiden Wohngebäude an der Fischhaberstraße bereitgestellt werden müssen.

Mangels Wendemöglichkeit (auf dem Plan) werden die Müllfahrzeuge die Grundstücke nicht anfahren.

## **2.10 Stellungnahme Bund Naturschutz am 17.09.2023**

Zum Vorhaben insgesamt:

In der Begründung/3.2 Ziel der Änderungsplanung heißt es, dass „mit der Verdichtung auf dem Grundstück das städtebauliche Ziel verfolgt werden (soll), über weitere Bauflächenausweisung in den heute undichten Stadterweiterungen die Zahl der Einwohner in diesem Bereich zu erhöhen und langfristig den Unterhalt der vorhandenen Infrastruktur zu sichern.

Die damit geschaffenen Kapazitäten können langfristig an anderer Stelle im Stadtgebiet eingespart werden und stellen daher einen ökonomisch und ökologisch sinnvollen Umgang mit der wertvollen Ressource Boden dar.“

Diese Formulierung wird inzwischen standardmäßig in vielen Änderungen der BPe in Penzberg verwendet, ohne die jeweilige genaue Situation zu berücksichtigen. Sie verliert dadurch an Glaubwürdigkeit.

Mit den beiden Einzelhäusern wird die Zahl der Einwohner in diesem Bereich kaum erhöht. Auch für den langfristigen Unterhalt der vorhandenen Infrastruktur in Steigenberg braucht es diese beiden Wohnhäuser nicht.

Ob die hier nur gering erhöhten Kapazitäten langfristig an anderer Stelle im Stadtgebiet eingespart werden, ist fraglich und wird auch nie nachgeprüft werden können. Der Umgang mit der wertvollen Ressource Boden wird genau in diesem Fall nicht ausreichend gewürdigt.

Und zwar aus folgenden Gründen:

Die betroffene Wiese am Säubach, einschl. Biotop auf 1000/78 Flur, ist laut FNP eine „stadträumlich bedeutsame Grün- bzw. Freifläche“. Sie bildet eine Brücke zwischen dem Müllerholz im Osten und dem Breitfilz im Westen und dient somit als Frischluftschneise und Vernetzung von Penzbergs Wald-, Grün- und Moorflächen.

Sie sollte deshalb so weit wie möglich von Bebauung frei bleiben. Allenfalls können die beiden Wohnhäuser akzeptiert werden – unter der Bedingung, dass

1. die gesamte restliche Fläche als städtische Grünfläche erhalten und festgesetzt wird sowie möglichst als ökologisch hochwertige städtische Grünfläche aufgewertet wird (allenfalls könnte sie als Streuobstwiese entwickelt werden) und dass jegliche Bebauung und Erschließung, auch mit befestigten Wegen, unterbleibt
2. die Gewässerrenaturierung, wie sie gemäß EU-Wasserrahmen-Richtlinie etc. vorgesehen ist, gesichert ist (Festsetzung einer Bachentwicklungsfläche) und baldmöglichst umgesetzt wird.

Zum BP

Zu 2.13

Die Begrünung sämtlicher Flachdächer und leicht geneigter Dächer sollte festgesetzt werden.

Zu 2.16

Siehe Ergänzung (in blauer Farbe):

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche „insektenfreundliche“ Lampen (... oder UV-freie warm-weiße LEDs mit einer Farbtemperatur bis höchstens 3.000 Kelvin, besser 2.200 bis 2.700 Kelvin) zu verwenden, ...

Zu 2.17 Grünordnung

Hier heißt es, dass „die Pflanzung von heimischen Sträuchern und heimischen oder zukunftssträchtigen Stadtbaumarten ... vorzusehen ist“. Da es sich an diesem Standort nicht um Bedingungen der Innenstadt (enge Baumscheiben, Hitze- und Trockenheitsstress, Salz) handelt, ist heimischen Baumarten (auch keine Sorten!) wegen der ökologischen Höherwertigkeit (für Insekten, Vögel und Kleintiere) der Vorzug zu geben und dies im BP festzusetzen.

#### **Würdigung der Stellungnahme:**

Vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen ist erklärtes Ziel des Landesentwicklungsprogramms Bayern. Auch kleinflächige Bereiche können hierzu ihren Beitrag leisten.

Die verbleibende bachbegleitende Freifläche ist aus Sicht der Landschaftsplanung von Wohnbebauung und Verkehrsflächen auch künftig freizuhalten. Die geforderte Festsetzung einer 10 m breiten Bachentwicklungsfläche gem. Gewässerentwicklungskonzept ist unter 1.2 bereits Bestandteil des Bebauungsplans.

Die weiteren Vorschläge zur Festsetzung werden in die Planung übernommen.

#### **Beschlussvorschlag:**

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

Zu 2.13 Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung – mit Ausnahme von Dachterrassen - sind zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 15 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.

Zu 2.16 ...

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche „insektenfreundliche“ Lampen (z. B. Natriumdampflampen mit gelbem Licht oder UV-freie warm-weiße LEDs mit einer Farbtemperatur bis höchstens 3.000 Kelvin, besser 2.200 bis 2.700 Kelvin) 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.

Zu 2.17 Grünordnung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt zu unterhalten. Für Gehölzpflanzungen im Übergang zur freien Landschaft sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher bzw. Obstgehölze zu verwenden.

### **2.11 Stellungnahme gemäß Schreiben der Industrie- und Handelskammer am 30.08.2023**

Der vorliegenden 19. Änderung des Bebauungsplans „Froschholz“ können wir i. S. d. § 3 BauNVO (WR) zustimmen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

### **2.12 Stellungnahme gemäß Schreiben der Bayernwerk Netz GmbH am 04.09.2023**

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.

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>

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH ist zu beachten.

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

### **2.13 Stellungnahme gemäß Schreiben der bayernets (Erdgas) am 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.

#### **Beschlussvorschlag:**

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

### **2.14 Stellungnahme gemäß Schreiben der Deutschen Telekom GmbH am 19.09.2023**

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Gegen die Errichtung der zwei Wohnhäuser bestehen keine Einwände. Wir werden dies jedoch nicht als Neubaugebiet ausweisen und deshalb keinen Datenbogen versenden.

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  
Fax: +49 391 580213737  
Telefon: +49 251 788777701

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 der Deutschen Telekom GmbH ist zu beachten.

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

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

Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Gegen die Errichtung der zwei Wohnhäuser bestehen keine Einwände. Wir werden dies jedoch nicht als Neubaugebiet ausweisen und deshalb keinen Datenbogen versenden. 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  
Fax: +49 391 580213737  
Telefon: +49 251 788777701

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.

### **2.15 Stellungnahme gemäß Schreiben der Vodafone Deutschland GmbH am 15.09.2023**

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg  
Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

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 Stellungnahme der Vodafon Deutschland GmbH ist zu beachten.

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

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

Stellungnahme der Vodafon Deutschland GmbH:

Eine Ausbaumentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg  
Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

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)

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

Von der Öffentlichkeit sind weder Anregungen noch Bedenken eingegangen.

### **4. Anmerkungen Stadtbauamt Penzberg:**

Das Stadtbauamt Penzberg hat noch folgende Anregungen zur Ergänzung der Planunterlagen:

Da der Bereich der künftigen Wohnbebauung im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist, ist dieser im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Zur genauen Bestimmung der durch Bauräume festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen soll die Lage der Baugrenzen mit Bezugspunkt zur westlichen, östlichen und südlichen Grundstücksgrenze bemaßt werden.

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

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.15 erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die 19. Änderung des Bebauungsplans „Froschholz“ der Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.15 zu billigen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass der Entwurf der 19. Änderung des Bebauungsplans „Froschholz“ sowie die Begründung entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.15 sowie der in Nr. 4 genannten Anregungen des Stadtbauamtes zu ergänzen bzw. abzuändern ist und nach Ergänzung bzw. Änderung der Planunterlagen erneut gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen ist.

### **6. Beschluss:**

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

## **6 3. Änderung des Bebauungsplans „Birkenstraße West“: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung**

### **1. Vortrag**

#### **Stadtratssitzung vom 29.03.2022:**

Der Bebauungsplan „Birkenstraße West“ der Stadt Penzberg ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Penzberg am 10.10.2019 in Kraft getreten.

Für den Teilbereich westlich der Erschließungsstraße „An den Eichen“ (Einzelhaus- und Doppelhausbebauung) ist

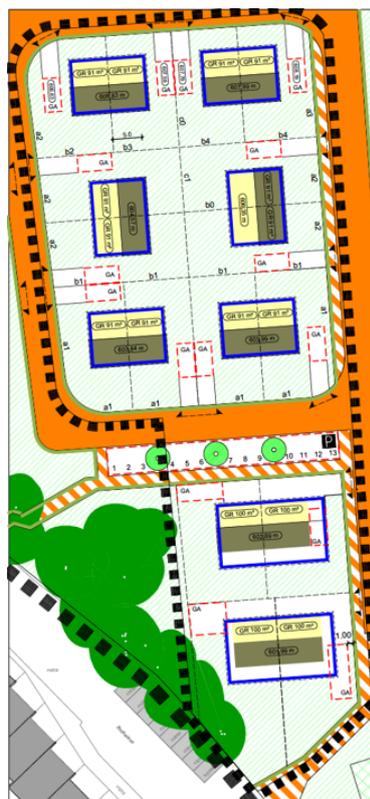
- aufgrund der starken Hanglage bezüglich der Grundstücksanpassungen (Stützmauern) sowie
  - der festgesetzten Grundfläche
- im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

#### **Beschluss des Stadtrates vom 29.03.2022:**

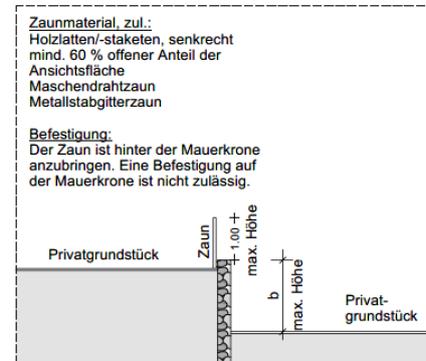
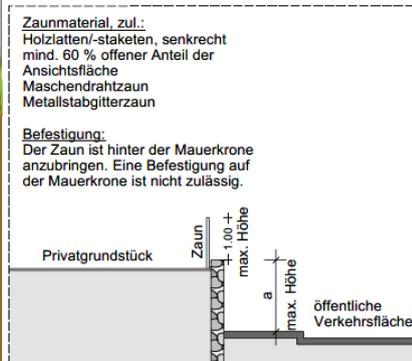
Der Stadtrat beschließt die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Birkenstraße



Nachfolgend ist der Planteil des Planentwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Birkenstraße West“ der Stadt Penzberg dargestellt:



z.B. a1 Festgesetzte maximale Stützmauerhöhe; hier Höhe a1  
Die jeweils zugeordnete maximale Höhe der Stützmauer ist in der Planzeichnung durch die Benennungen a1 bis a3, b0 bis b4 oder c0 bis c1 gekennzeichnet; die zugehörigen maximalen Höhen sind der Schnittzeichnung Nr. 2.6 zu entnehmen



Festsetzung zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, in  
Abhängigkeit von der Lage im Planungsgebiet:

a1 = 1,30 m; a2 = 1,50 m; a3 = 1,90 m

Festsetzung der maximalen Stützmauerhöhe b zwischen  
privaten Grundstücken, in Nord-/Südrichtung, in Abhängigkeit  
von der Lage im Planungsgebiet:

b0 = 1,30 m; b1 = 1,50 m; b2 = 1,70 m; b3 = 2,00 m; b4 = 2,30 m

Festsetzung der maximalen Stützmauerhöhe c zwischen  
privaten Grundstücken, in Ost-/Westrichtung, in Abhängigkeit  
von der Lage im Planungsgebiet:

c0 = 1,20 m; c1 = 1,90 m

Stützmauern zwischen privaten Grundstücken sind, ohne jede  
Lagezuordnung, bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig.  
Bei einer Höhe über 0,90 m ist die oa. Ausbildung der  
Befestigung hinter der Mauerkrone vorgeschrieben.

Schnittzeichnung 2.6  
M 1 : 100

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

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Birkenstraße West“ der Stadt Penzberg abgegeben:

- 01 Landratsamt Weilheim-Schongau  
Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege) am 22.11.2022  
Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich 41.2, Technischer Umweltschutz) am 11.11.2022
- 02 Planungsverband Region Oberland am 21.11.2022
- 03 Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) am 03.11.2022
- 04 Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg am 28.11.2022
- 05 E.ON SE am 07.11.2022
- 06 Bergamt Südbayern am 25.11.2022
- Regierung von Oberbayern – Bergamt Süd am 25.11.2022
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim am 03.11.2022
- Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Brandschutzdienststelle) am 15.11.2022
- Bund Naturschutz in Bayern e.V. am 14.11.2022

- Industrie- und Handelskammer am 17.11.2022
- Bayernwerk Netz GmbH am 15.11.2022
- bayernets (Erdgas) am 28.10.2022
- Deutsche Telekom Technik GmbH am 09.11.2022

### 2.01.1 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege) am 22.11.2022

Keine Äußerung

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

### 2.01.2 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachbereich 41.2, Technischer Umweltschutz) am 11.09.2023

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht werden gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes keine Einwände erhoben.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

### 2.02 Stellungnahme gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern - höhere Landesplanungsbehörde am 03.11.2022

Planung

die Stadt Penzberg beabsichtigt die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Birkenstraße West“. Mit der Änderung sollen das Baurecht für Stützmauern im Änderungsbereich differenzierter an die Geländesituation und an die nun fertiggestellte Erschließungsplanung angepasst werden. Weiterhin soll im südlichen Bereich das Baurecht für zwei Doppelhäuser anstelle von zwei Einfamilienhäusern geschaffen, sowie dort auch Flächen für die Errichtung von Garagen neu definiert werden.

Erfordernisse der Raumordnung stehen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Birkenstraße West“ nicht entgegen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

### 2.03 Stellungnahme gemäß Schreiben Planungsverband Oberland am 21.11.2022

Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 03.11.2022 an.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

### **2.04 Stellungnahme gemäß Schreiben des Wasserwirtschaftsamt Weilheim am 25.11.2022**

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

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

### **2.05 Stellungnahme gemäß Schreiben des KU Stadtwerke Penzberg am 28.11.2022**

KU Stadtwerke Penzberg

Die von der Änderung betroffenen Flurstücke 1176/19 und 1176/20 wurden im Zuge der Baugebieterschließung lediglich jeweils für eine Wohneinheit erschlossen. Es existieren daher jeweils pro Flurstück nur ein Trinkwasserhausanschluss, ein Schmutzwasserhausanschluss, ein Niederschlagswasserhausanschluss und ein Fernwärmehausanschluss.

Die sich nach Teilung der beiden genannten Flurstücke ergebenden beiden Hinterliegerflurstücke sind nach Teilung nicht mehr erschlossen.

Eine Erschließung dieser sich neu ergebenden Flurstücke über die sich im östlich gelegenen öffentlichen Verkehrsraum befindliche öffentliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist allenfalls über entsprechende Grunddienstbarkeiten zu Lasten der östlichen Grundstücksteile denkbar.

Zur Klärung einer möglichen Erschließung sollten entsprechende Entwässerungs-skizzen und Erschließungspläne zur Abstimmung vorgelegt werden, in denen die angestrebte Erschließung mit Trinkwasser, Schmutzwasser, Niederschlagswasser und Fernwärme eingetragen ist.

#### Abwasser:

Es gilt die EWS der Stadtwerke Penzberg.

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

#### Wasser:

Es gilt die WAS der Stadtwerke Penzberg.

#### Fernwärme:

Es gelten die TAB der Stadtwerke Penzberg.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise und Empfehlungen des KU Stadtwerke Penzberg sind zu berücksichtigen.

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

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

KU Stadtwerke Penzberg

Die von der Änderung betroffenen Flurstücke 1176/19 und 1176/20 wurden im Zuge der Baugebieterschließung lediglich jeweils für eine Wohneinheit erschlossen. Es existieren daher jeweils pro Flurstück nur ein Trinkwasserhausanschluss, ein Schmutzwasserhausanschluss, ein Niederschlagswasserhausanschluss und ein Fernwärmehausanschluss.

Die sich nach Teilung der beiden genannten Flurstücke ergebenden beiden Hinterlieger-Flurstücke sind nach Teilung nicht mehr erschlossen.

Eine Erschließung dieser sich neu ergebenden Flurstücke über die sich im östlich gelegenen öffentlichen Verkehrsraum befindliche öffentliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist allenfalls über entsprechende Grunddienstbarkeiten zu Lasten der östlichen Grundstücksteile denkbar.

Zur Klärung einer möglichen Erschließung sollten entsprechende Entwässerungs-skizzen und Erschließungspläne zur Abstimmung vorgelegt werden, in denen die angestrebte Erschließung mit Trinkwasser, Schmutzwasser, Niederschlagswasser und Fernwärme eingetragen ist.

### Abwasser:

Es gilt die EWS der Stadtwerke Penzberg.

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

### Wasser:

Es gilt die WAS der Stadtwerke Penzberg.

### Fernwärme:

Es gelten die TAB der Stadtwerke Penzberg.

## **2.06 Stellungnahme gemäß Schreiben der E.ON SE am 07.11.2022**

Stellungnahmen der E.ON SE:

Mit dem Schreiben 03.04.2017 haben wir zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Birkenstraße

West“ die diesbezügliche Stellungnahme zur bergbaulichen Situation an die Stadt Penzberg, Stadtbauamt, abgegeben.

Unsere Anregungen sind in der 3. Änderung des o. g. Bebauungsplans unter Punkt 9. „Denkmalschutzbelange und ehemaliger Bergbau“ erfasst worden.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Birkenstraße West“ für den Teilbereich westlich der Erschließungsstraße „An den Eichen“ liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des rechtmäßigen Bebauungsplanes „Birkenstraße West“.

Unsere v. g. Stellungnahme vom 03.04.2017 zur bergbaulichen Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Birkenstraße West“ ist daher unverändert gültig.

Eine Kopie dieses Schreibens erhält das Bergamt Südbayern zur Kenntnisnahme.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise und Empfehlungen der E.ON SE sind zu berücksichtigen.  
Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

#### **2.07 Stellungnahme gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern – Bergamt Süd am 25.11.2022**

Gegen die im Betreff genannten Planungen der Stadt Penzberg bestehen keine Einwendungen.

Wir verweisen an dieser Stelle auf unser Schreiben zur 1. Änderung vom 27.03.2017 (Az.: 26.3851-F-0876) und zur 2. Änderung vom 25.11.2022 (Az.: 4622.26\_48-3-28-3).

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise und Empfehlungen des Bergamts Süd sind zu berücksichtigen.  
Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

#### **2.08 Stellungnahme gemäß Schreiben des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim am 10.11.2022**

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 den Änderungen nicht betroffen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

#### **Beschlussvorschlag:**

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

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

## 2.09 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Brandschutzdienststelle) am 15.11.2022

Die Belange der Feuerwehr werden im Zuge der Änderung des B-Plans Birkenstraße West nicht berührt.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Brandschutzdienststelle) wird zur Kenntnis genommen.  
Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

## 2.10 Stellungnahme Bund Naturschutz am 14.11.2022

Obwohl sich bei "11. Grünordnung: Festsetzungen - Text" nichts ändert, bitten wir um Aufklärung, ob die Festlegungen unter 11.7 auch für Hecken gelten: "In den Privatgärten sind ausschließlich Gehölzarten als standortgerechte heimische Gehölzarten zu pflanzen (z. B. Feldahorn, ...)." Hintergrund: Die Zunahme von Hecken aus Kirschlorbeer und Thuja ist für unsere heimischen Insekten- und Vögel wertlos. Die Privatgärten sollten möglichst naturnah ausgebildet werden, vor allem vor dem Hintergrund, dass für das Wohngebiet "Birkenstraße West" 3 ha Stadtwald und damit der Lebensraum einer Vielzahl heimischer Vogelarten weichen musste.

- In diesem Zusammenhang erinnert der Bund Naturschutz auch an die Festlegung 12.5: "Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind Nisthilfen für Fledermäuse und Fassadenbrüter in Dachflächen- und Fassadenelemente zu integrieren." Die Umsetzung sollte rechtzeitig und sorgfältig kontrolliert werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Beschlussvorschlag (Empfehlung durch Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz) zu: „2.10 Stellungnahme Bund Naturschutz am 14.11.2022“

Mit dem Begriff „Gehölzarten“, wird eindeutig impliziert, dass es sich sowohl um Bäume als auch um weitere Gehölze wie z. B. Hecken handelt.

Die Durchführungskontrolle der Errichtung von Nisthilfen ist nach Beendigung der Bautätigkeiten durchzuführen.

## 2.11 Stellungnahme gemäß Schreiben der Industrie- und Handelskammer am 17.11.2022

Ortsplanerische oder städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die geplante 3. Änderung des Bebauungsplans „Birkenstraße West“ sprechen, sind nicht zu erkennen. Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer wird zur Kenntnis genommen.  
Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

## 2.12 Stellungnahme gemäß Schreiben der Bayernwerk Netz GmbH am 15.11.2022

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.

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>

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH ist zu beachten.  
Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

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

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.

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>

### 2.13 Stellungnahme gemäß Schreiben der bayernets (Erdgas) am 28.10.2022

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:**

Die Stellungnahme der bayernets (Erdgas) wird zur Kenntnis genommen.  
Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

### 2.14 Stellungnahme gemäß Schreiben der Deutschen Telekom GmbH am 09.11.2022

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Ziel und Anlass der 3. Änderung wurde der Begründung zufolge zur Kenntnis genommen.

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

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 der Deutschen Telekom GmbH ist zu beachten.

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

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

Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Ziel und Anlass der 3. Änderung wurde der Begründung zufolge zur Kenntnis genommen.

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  
Fax: +49 391 580213737  
Telefon: +49 251 788777701

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.

### 3. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:

#### 3.1 Anlieger An den Eichen 36 und 36 a, Penzberg.

Der Anlieger führt aus, dass seine südlichen Nachbarn im Zuge eines zulässigen Tiefersetzen ihres Hauses (OK FFB EG von 601,99 m +NN auf 601,69 m +NN tiefergesetzt) – in der Folge – auch die nördlich des Hauses Schumacher gelegene Zufahrt (Erschließung der Garage) um diese 0,30 m tiefer gesetzt haben

Mit dem Tieferlegen des OK FFB Haus An den Eichen 38 und 38 a (von OK FFB EG von 601,99 m +NN auf 601,69 m +NN) hat sich der Höhenunterschied zum OK FFB EG des Hauses An den Eichen 36 und 36 a (602,89 m +NN) von 0,90 m auf nun 1,20 m vergrößert.

Mit der neuen Höhenlage der Zufahrt Grundstück An den Eichen 38 und 38 a hat sich das Niveau des südlich gelegenen Hausgartens des Hauses An den Eichen 36 und 36 a zur Zufahrt auf dem Grundstück An den Eichen 38 und 38 a ebenso von ca. 0,90 m auf ca. 1,20 m vergrößert.

Der Anlieger An den Eichen 36 und 36 a wünscht – um ein Vorhaltemaß zu haben – eine Erhöhung der zulässigen Höhe von Stützmauern zwischen privaten Grundstücken für den Geltungsbereich der gesamten nördlichen Grenze des Grundstücks An den Eichen 38 und 38 a auf 1,30 m.

#### Würdigung des Antrags:

Nach Abstimmung im Bauamt und der Tatsache, dass der Anlieger An den Eichen 36 und 36a ihr Bauvorhaben bereits gemäß dem alten Höhenunterschied von 0,90 m zwischen den beiden Grundstücken mit einer Stützmauerhöhe von 0,80 m zur Genehmigung eingereicht hat, soll die später auf dem Grundstück An den Eichen 38 und 38a vollzogene Tiefersetzung des Baukörpers und der Zufahrt entsprechend seinen Niederschlag finden:

Die Stützmauerhöhe von maximal 0,80 m (gem. Bauantrag An den Eichen 36 und 36a) soll um die o. a. 0,30 m auf 1,10 m erhöht werden.

#### Planungsziel:

Der Satz zur Festsetzung Nr. 2.6 soll auch für die Grenze An den Eichen 36 und 36 a zur Grenze An den Eichen 38 und 38 a gelten.

Der Satz zur Festsetzung Nr. 2.6 lautet:

„Stützmauern zwischen privaten Grundstücken sind, ohne jede Lagezuordnung, bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig.

Bei einer Höhe über 0,90 m ist die o. a. Ausbildung der Befestigung hinter der Mauerkrone vorgeschrieben.“ soll auch für die nördliche Grenze Grundstück An den Eichen 38 und 38a gelten.

Eine weitere Festsetzung ist daher nicht notwendig, da dieser Satz bereits in der o. a. Bebauungsplanänderung festgesetzt ist.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Satz zur Festsetzung Nr. 2.6 „Stützmauern zwischen privaten Grundstücken sind, ohne jede Lagezuordnung, bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig. Bei einer Höhe über 0,90 m ist die o. a. Ausbildung der Befestigung hinter der Mauerkrone vorgeschrieben.“ soll auch für die nördliche Grenze Grundstück An den Eichen 38 und 38a gelten.

### **3.2 Anlieger An den Eichen 38 und 38 a, Penzberg.**

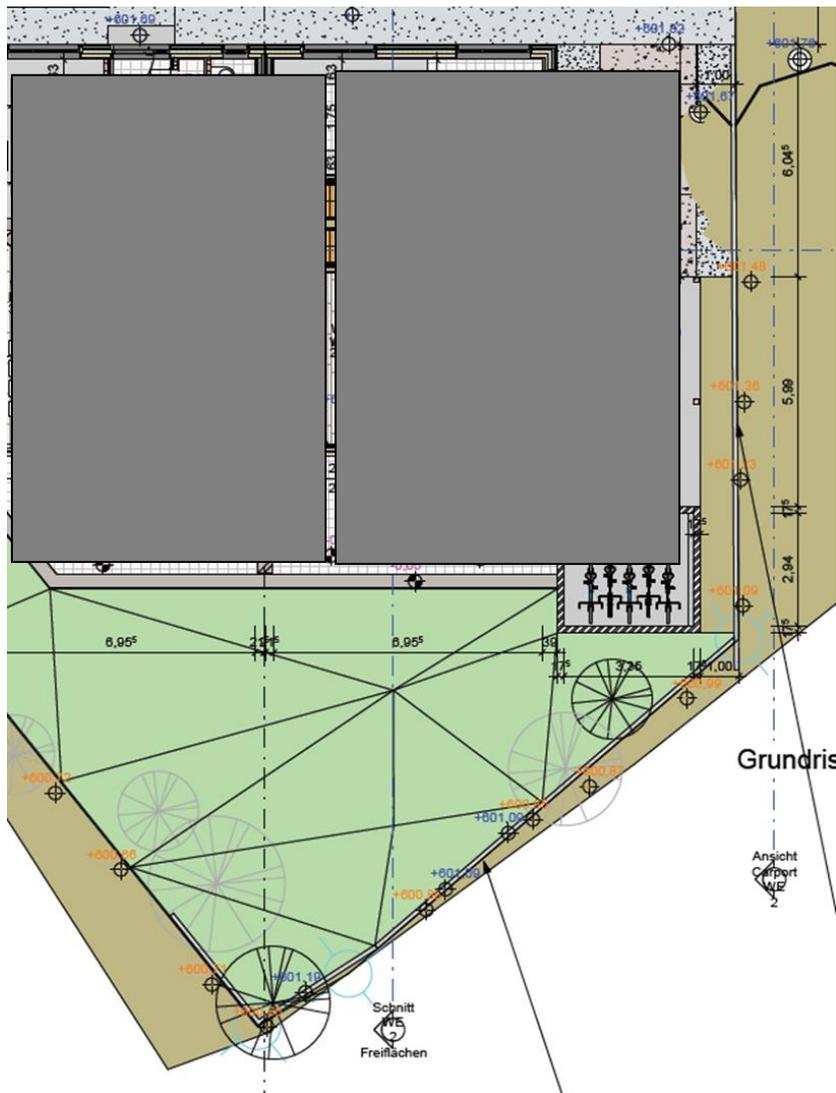
Der Anlieger An den Eichen 38 und 38 a führt aus, dass durch die bestehende Höhenlage ihres Grundstücks zur geplanten und realisierten Höhenlage der östlich vor ihrem Grundstück gelegenen Erschließungsflächen (Straße und öffentlicher Weg) sog. „Wildes Wasser“ aus den östlich vor dem Grundstück gelegenen öffentlichen Erschließungsflächen auf ihr Grundstück fließt

- und so ihr Grundstück in diesem Bereich überflutet
- sowie in diesem Zuge auch - je nach Jahreszeit und Witterung – ein mit Tausalz versetztes Schmelzwasser die Vegetation und die belebte Bodenzone auf ihrem Grundstück schädigt.

Der Anlieger An den Eichen 38 und 38 a bittet um Änderung des Bebauungsplans mit dem Planungsziel, an der Grenze ihres Grundstücks zu den öffentlichen Flächen hin eine Abgrenzung in Form eines Sockels (z. B. Leistenstein oder Bordstein) errichten zu dürfen.

Die vom Anlieger An den Eichen 38 und 38 a gewünschte Höhe des Sockels beträgt maximal 0,15 m über OK der anliegenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie maximal 0,40 m über OK Bestandsgelände im Bereich des anliegenden öffentlichen Fuß- und Radwegs bzw. in einem Teilbereich der angrenzenden städtischen Grünfläche.

Der Verlauf des Sockels ist hier im Antragsplan als Doppellinie dargestellt.



Auszug Antragsplan mit Sichteintrag Sockel (Doppellinie)

#### Würdigung des Antrags:

Nach Inaugenscheinnahme und Abstimmung im Bauamt besteht tatsächlich die Gefahr, dass „Wildes Wasser“ bzw. ggf. ein mit Tausalz versetztes „Wildes Wasser“ in die Gartenfläche des Grundstücks des Anliegers An den Eichen 38 und 38a gelangen kann.

#### Planungsziel:

Um hier Abhilfe zu schaffen, soll die Errichtung eines Sockels befürwortet werden.

Um jedoch die Schwelle für durchwandernde Kleintiere nicht unnötig hoch zu errichten, soll die Sockelhöhe auf max. 0,10 m über OK öffentliche Straßenverkehrsfläche bzw. öffentlicher Fuß- und Radweg begrenzt werden.

Im Bereich der anliegenden städtischen Grünfläche soll kein Sockel zugelassen werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

#### Textliche Festsetzung:

Für den o. a. Bereich des Grundstücks Flurnummer 1176/20, An den Eichen 38 und 38 a – entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. des öffentlichen Fuß- und Radwegs – ist

die Errichtung eines Sockels mit der Höhe von maximal 0,10 m über OK der öffentlichen Verkehrsflächen – gemessen an der Grenze zum Privatgrundstück – zulässig.

Bei der Errichtung von Einfriedungen sind ab OK Sockel 10 cm freizuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

#### Zeichnerische Festsetzung:

Die Lage des Sockels ist durch Sichteintrag mit Planzeichen in den Plan zur Bebauungsplanänderung festzusetzen.

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

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01.1 bis 2.14 und 3.1 bis 3.2 erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die 3. Änderung des Bebauungsplans „Birkenstraße West“ der Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den in Nr. 2.01.1 bis 2.14 und 3.1 bis 3.2 enthaltenen Beschlussvorschlägen zu billigen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Birkenstraße West“ sowie die Begründung entsprechend den in Nrn. 2.01.1 bis 2.14 und 3.1 und 3.2 enthaltenen Beschlussvorschlägen zu ergänzen bzw. abzuändern ist und nach Ergänzung bzw. Änderung der Planunterlagen erneut gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen ist.

#### **6. Beschluss:**

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

<b>7</b>	<b>Aufstellung einer Satzung zur 1. Änderung der Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil Neukirnberg: Billigung nach öff. Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öff. Belange und Satzungsbeschluss</b>
----------	---

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

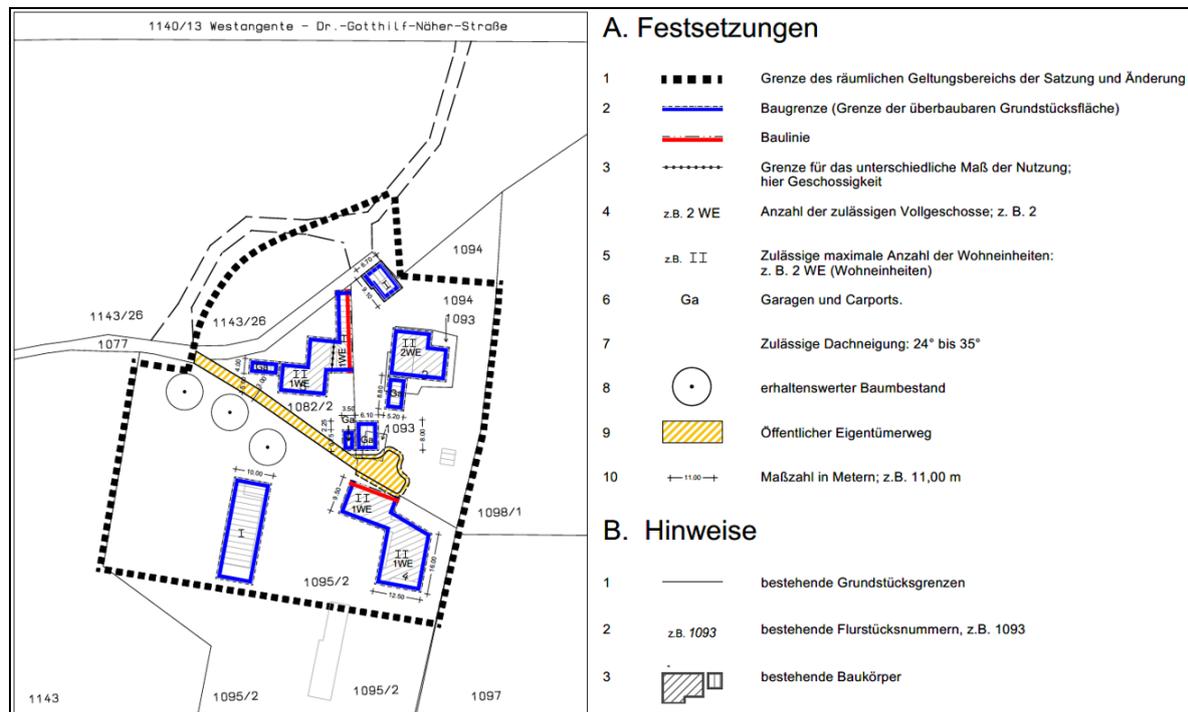
Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss der Stadt Penzberg hat am 14.03.2023 die Aufstellung der 1. Änderung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Neukirnberg zur Festsetzung von 2 Wohneinheiten für das Grundstück Flurnummer 1093 der Gemarkung Penzberg, Neukirnberg 2, beschlossen.

Am 07.11.2023 hat der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss den Planentwurf des Architekturbüros Wolfgang Zach zur 1. Änderung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil Neukirnberg gebilligt und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst.

Die öffentliche Auslegung fand vom 19.12.2023 bis 19.01.2024 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 18.12.2023 bis 19.01.2024 am Verfahren beteiligt.

Nachfolgend ist der Planteil des Planentwurfs in der Planfassung vom 07.07.2023 dargestellt:



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

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Neukirnberg“ der Stadt Penzberg abgegeben:

- Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Städtebau)
  - Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege) am 04.01.2024
  - Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich 41.2, Technischer Umweltschutz) am 11.01.2024
- Regierung von Oberbayern - höhere Landesplanungsbehörde am 29.12.2023
- Planungsverband Region Oberland am 16.01.2024
- Staatl. Bauamt Weilheim (Straßenbauamt)
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim am 19.01.2024
- KU Stadtwerke Penzberg
- E.ON SE am 18.12.2023
- Regierung von Oberbayern – Bergamt Süd am 18.12.2023
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim am 09.01.2024

- Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Brandschutzdienststelle) am 21.12.2023
- Industrie- und Handelskammer
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB
- Stadt Penzberg, Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz

**2.01.1 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege) am 04.01.2024**

Im Vergleich zur Ursprungsplanung entfällt ein erhaltenswerter Baum auf der Fl. Nr. 1093 direkt südlich des Wohngebäudes. Ein Grund ist der Begründung nicht zu entnehmen. Sollte kein wesentlicher Grund vorhanden sein, empfehlen wir diesen Baum weiterhin als zu erhaltenswerter Baumbestand im Plan zu verzeichnen.

**Würdigung der Stellungnahme:**

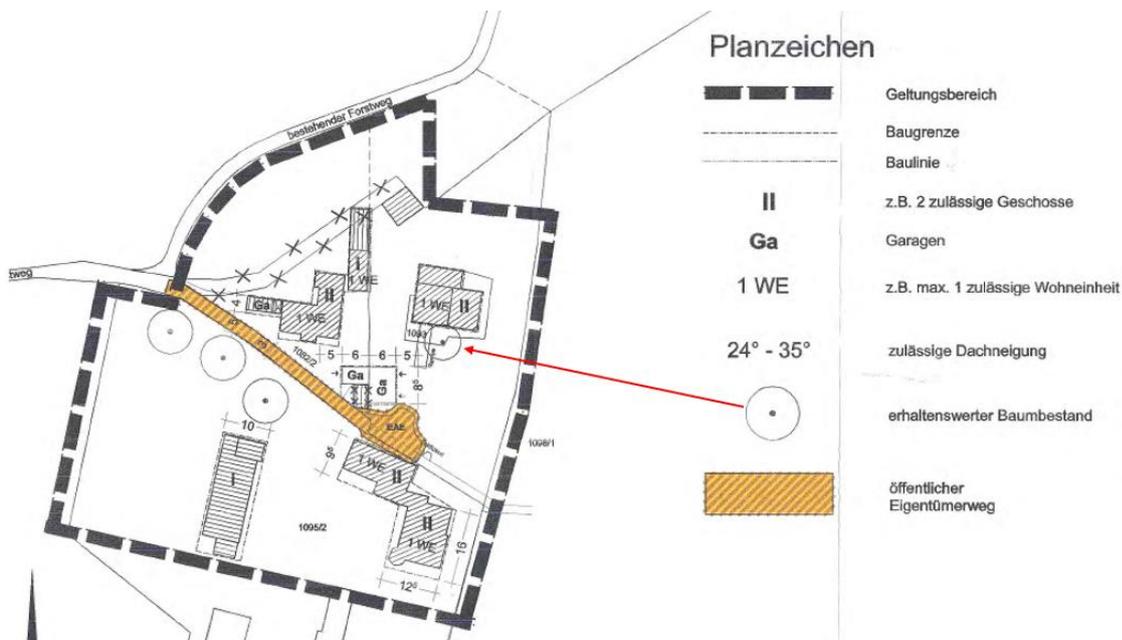
Der Baum, nach Angabe des Eigentümers eine um 200 Jahre alte Linde, erfreut sich nach Angabe des Eigentümers bester Gesundheit und soll nicht entfallen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme des Sachgebiets Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege Weilheim ist zu beachten.

**Folgende Festsetzungen** sollen in den Planteil der Änderung aufgenommen werden:

Der Baum soll wieder als festgesetzt dargestellt werden.



**2.01.2 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachbereich 41.2, Technischer Umweltschutz) am 11.01.2024**

Laut Begründung zur Änderung soll im Wohngebäude Kirnberg 2 eine 2. Wohneinheit eingerichtet werden, der Abstand zur Dr.-Gotthilf-Näher- Straße bleibt gleich.  
Aus immissionsschutzfachlicher Sicht werden keine Einwände erhoben.

#### **Beschlussvorschlag:**

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

#### **2.02 Stellungnahme gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde am 29.12.2023**

die Stadt Penzberg beabsichtigt die 1. Änderung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Neukirnberg.

Mit der Überplanung des Gebiets sollen einzelne bestehende Nutzungen städtebaulich festgeschrieben (Garage und Nebengebäude an der Stelle eines Bestandsgebäudes) bzw. nachverdichtet werden (z. B. 2 WE anstelle von 1 WE).

Der Umgriff der bereits gültigen Außenbereichssatzung wird nicht geändert.

Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Hinweise:

Es scheint, als ob bei den Festsetzungen A. 4 und 5 die Signaturen vertauscht wurden. Wir gehen davon aus, dass z.B. mit „2 WE“ – anstelle von 2 Vollgeschossen – die maximal zulässigen Wohneinheiten festgesetzt werden sollen.

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.bay-ern.de zukommen zu lassen (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).

#### **Würdigung der Stellungnahme:**

Der Hinweis, dass die Signaturen A.4 und A.5 vertauscht sind, ist richtig.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern - höhere Landesplanungsbehörde - zu beachten.

**Folgende Festsetzungen** sollen in den Planteil der Änderung aufgenommen werden:

Die Signaturen A.4 und A.5 sind in diesem Sinne zu tauschen.

#### **2.03 Stellungnahme gemäß Schreiben des Planungsverbands Region Oberland am 16.01.2024**

Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 29.12.2023 an.

#### **Beschlussvorschlag:**

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

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

Das Staatliche Bauamt Weilheim, Bereich Straßenbau, ist von der o.g. Bauleitplanung nicht betroffen.

### **Beschlussvorschlag:**

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

## **2.05 Stellungnahme gemäß Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim am 19.01.2024**

### 1. Sonstige fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

#### 1.1.1 Lage im wassersensiblen Bereich

Das beplante Gebiet liegt teilweise im wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Soweit überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen (§ 77 Abs. 1 Sätze 1, 2 WHG).

Zur Klärung der Überschwemmungsrisiken sind vor Aufstellung des Bebauungsplans hydraulische Berechnungen für ein Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100) durchzuführen. Auf Grundlage der Ergebnisse sind die Hochwasserrisiken zu beurteilen und der Bebauungsplan ggf. entsprechend zu überarbeiten.

#### 1.2 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. Soweit Starkregen- oder Sturzflutgefahrenkarten der Gemeinde, des Freistaat Bayern oder des Bundes vorliegen, sind diese entsprechend zu beachten und auszuwerten. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.

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.“

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

### **Vorschlag für Hinweise zum Plan:**

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:“

„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche 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 Aufkantung, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

## **1.3 Abwasserentsorgung**

### **1.3.1 Häusliches Schmutzwasser**

Die nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossenen Anwesen sind entsprechend dem gemeindlichen Abwasserbeseitigungskonzept zu entwässern. Häusliche Abwässer von Anwesen der Gebietsklasse 3 sind über Kleinkläranlagen mit biologischer Reinigungsstufe nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 4261) zu beseitigen. Insbesondere ist auf eine ausreichende Anlagenbemessung zu achten. Übersteigt der zu erwartende Abwasseranfall die zugelassene Ausbaugröße einer bestehenden Kleinkläranlage, so muss diese erweitert bzw. erneuert und wieder bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde zugelassen werden.

### **1.3.2 Niederschlagswasser**

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.

Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4). Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnah versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dem Grundstückseigentümer das Benutzungsrecht der öffentlichen Anlagen nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser dezentral zurückzuhalten und anschließend zu versickern/ vorrangig zu versickern. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen, dies gilt auch für Privatflächen, sofern diese in Anspruch genommen werden sollen. Auf die notwendige weitergehende Vorbehandlung von Niederschlagswasser von Metalldächern wird hingewiesen.

### **Vorschlag zur Änderung des Plans:**

Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).

### **Vorschlag für Festsetzungen**

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

„Flachdächer (0 Grad - 15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen – ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“

„Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwasser sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.“

„Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“

„Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.“

„Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.“

„In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.“

## 2. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

### **Würdigung der Stellungnahme:**

Im Geltungsbereich der Änderung gibt es keine gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden, die aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten sind. Der Textvorschlag soll dennoch übernommen werden.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Nach aktueller Planung ist keine Festsetzung von Flächen vorgesehen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Weilheim ist zu beachten.

**Folgende Festsetzungen** sollen in den Planteil der Satzungsänderung aufgenommen werden:

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

„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.“

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

#### Niederschlagswasser:

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflasterung mit mind. 30 % Fuganteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

„Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“

„Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von

Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.“

„Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“

„Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.“

„Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.“

„In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.“

**Folgende Hinweise** sollen in den Planteil der Satzungsänderung aufgenommen werden:

„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.“

## **2.06 Stellungnahme gemäß Schreiben des KU Stadtwerke Penzberg**

Nachfolgend die Stellungnahme der Stadtwerke Penzberg zur Aufstellung der 1. Änderung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Neukirnberg zur Festsetzung von 2 Wohneinheiten für das Grundstück Flurnummer 1093 der Gemarkung Penzberg, Neukirnberg 2.

Hierzu wurde für die Sitzung des BMU-Ausschusses am 20.10.2023 bereits eine Stellungnahme abgegeben. Bitte beachten Sie daher die Ergänzungen bzw. Anpassungen zur vorausgehenden Stellungnahme.

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: nicht erschlossen

### Abwasser:

Die Grundstücke im Bereich von Neukirnberg 2, 4, 5 sind nicht über die öffentliche Kanalisation erschlossen.

### Trinkwasser:

Die Grundstücke im Bereich von Neukirnberg 2, 4, 5 sind über die aus westlicher Richtung kommende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen

### Stellungnahme vom 20.10.2023:

Erschließungssituation Trinkwasser: Erschließungssituation unbekannt  
Erschließungssituation Abwasser: nicht erschlossen

Abwasser:

Die Grundstücke im Bereich von Neukirnberg 2, 4, 5 sind nicht über die öffentliche Kanalisation erschlossen.

Trinkwasser:

Die rechtliche Erschließungssituation der Grundstücke im Bereich von Neukirnberg 2, 4, 5 über öffentliche Trinkwasserversorgungsleitungen kann aufgrund unklarer Aktenlage derzeit nicht beantwortet werden. Die Grundstücke sind jedoch an die westlich im Bereich der Dr.-Gotthilf-Näher-Straße verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung angeschlossen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise und Empfehlungen des KU Stadtwerke Penzberg sind zu berücksichtigen.

Die Begründung enthält bereits Aussagen zur Trinkwasserversorgung und Abwasser- sowie Niederschlagswasserableitung.

### **2.07 Stellungnahme gemäß Schreiben der E.ON SE am 18.12.2023**

Stellungnahmen der E.ON SE:

Wir haben den Geltungsbereich der 1. Änderung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Neukirnberg den Planunterlagen entnommen.

Unsere erstmalige Stellungnahme zur bergbaulichen Situation für den Geltungsbereich der o. a. 1. Änderung der Außenbereichssatzung 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. Geltungsbereiches 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. Wir empfehlen dort eine Grubenbildeinsichtnahme zu beantragen. Weitere Informationen finden Sie unter dem folgenden Link:

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

Eine Kopie dieses Schreibens nebst Plankennzeichnung erhält das Bergamt Südbayern.

### **Beschlussvorschlag:**

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

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

Stellungnahmen der E.ON SE:

Wir haben den Geltungsbereich der 1. Änderung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Neukirnberg den Planunterlagen entnommen.  
Unsere erstmalige Stellungnahme zur bergbaulichen Situation für den Geltungsbereich der o. a. 1. Änderung der Außenbereichssatzung 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. Geltungsbereiches 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. Wir empfehlen dort eine Grubenbildeinsichtnahme zu beantragen. Weitere Informationen finden Sie unter dem folgenden Link:

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

Eine Kopie dieses Schreibens nebst Plankennzeichnung erhält das Bergamt Südbayern.

## **2.08 Stellungnahme gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern – Bergamt Süd am 16.01.2024**

Gegen das im Betreff genannte Vorhaben der Stadt Penzberg bestehen aus bergrechtlicher Sicht keine Einwendungen.

### **Beschlussvorschlag:**

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

## **2.09 Stellungnahme gemäß Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim am 09.01.2024**

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 betroffen. Insofern bestehen keine Einwände.

### **Beschlussvorschlag:**

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

## **2.10 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Brandschutzdienststelle) am 21.12.2023**

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nachzuweisen.

### **Würdigung der Stellungnahme:**

Etwa 40 m westlich des Geltungsbereichs der Satzung befindet sich am Forstweg Fl. Nr. 1077 ein Überflurhydrant mit der Kennzeichnung DN 80.

### **Beschlussvorschlag:**

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

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

Etwa 40 m westlich des Geltungsbereichs der Satzung befindet sich am Forstweg Fl. Nr. 1077 ein Überflurhydrant mit der Kennzeichnung DN 80.

## **2.11 Stellungnahme gemäß Schreiben der Industrie- und Handelskammer am 30.08.2023**

Ortsplanerische oder städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die geplante 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Neukirnbach“ sprächen, sind nicht zu erkennen.

Anregungen oder Bedenken sind daher nicht vorzubringen.

### **Beschlussvorschlag:**

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

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

Die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB wahrzunehmenden öffentlichen Belange nach § 4 BauGB sind durch die beabsichtigte Planung nicht berührt.

### **Beschlussvorschlag:**

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

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

Die Abteilung „Umwelt- & Klimaschutz“ verweist darauf, dass im Planentwurf des Architekturbüro Wolfgang Zach vom 07.07.2023, die Definitionen der Festsetzungen (A) 4 und 5 vertauscht sind.

In der Planfassung vom 07.07.2023 sind Bäume als „zu erhalten“ festgesetzt.

Textlich sollte folgender Passus zu A, Nr. 8 ergänzt werden:

Erhaltenswerter Baumbestand. „Dieser ist bei Abgang zu ersetzen.“

In der Begründung zur Außenbereichssatzung vom 24.07.2023 ist unter Punkt „6. Grünordnung“ vermerkt, dass grünordnerische Belange nicht von der Änderung betroffen sind.

Abweichend zur Planfassung vom 13.12.2004 ist jedoch ein „erhaltenswerter“ Baum auf dem Flurstück 1093 nicht mehr aufgeführt. Wir schlagen vor, entweder den alten Baumstandort zu erhalten oder alternativ auf den Flurnummern 1093/1094 einen neuen Baumstandort gleicher Art zu gründen und diesen zu erhalten und festzusetzen.

#### **Würdigung der Stellungnahme:**

Der Hinweis, dass die Signaturen A.4 und A.5 vertauscht sind, ist richtig.

Der Baum, nach Angabe des Eigentümers eine um 200 Jahre alte Linde, erfreut sich nach Angabe des Eigentümers bester Gesundheit und soll nicht entfallen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme der Stadt Penzberg, Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz zu beachten.

**Folgende Festsetzungen** sollen in den Planteil der Änderung aufgenommen werden:

Die Signaturen A.4 und A.5 sind in o. a. Sinne zu tauschen (s. a. Nr. 2.02)

A, Nr. 8 soll ergänzt werden:

Erhaltenswerter Baumbestand. „Dieser ist bei Abgang zu ersetzen.“

**Folgende Festsetzungen** sollen in den Planteil der Änderung aufgenommen werden:

Der Baum soll wieder als festgesetzt dargestellt werden (s. a. Nr. 2.01.1)

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

Von der Öffentlichkeit sind weder Anregungen noch Bedenken eingegangen.

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

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den in Nrn. 2.01 bis 2.13 enthaltenen Beschlussvorschlägen erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die Satzung zur 1. Änderung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil Neukirnberg der Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den in Nrn. 2.01 bis 2.13 enthaltenen Beschlussvorschlägen zu billigen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die entsprechend den Änderungen bzw. Ergänzungen in den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.13 durchzuführen.

Da diese Änderungen/Ergänzungen redaktioneller Art sind, kann von einer erneuten Beteiligung abgesehen werden.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die 1. Änderung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil Neukirnberg der Stadt Penzberg zusammen mit der Begründung als Satzung.

## **5. Beschluss:**

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

### **8 Obermaxkron 42, Fl. Nrn. 605, 604 und 614/2: Bauantrag zum Ersatzbau eines landwirtschaftlichen Wohngebäudes**

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

Bauantrag zum Ersatzbau eines landwirtschaftlichen Wohngebäudes auf den Grundstücken Fl. Nrn. 604, 605 und 614/2 der Gemarkung Penzberg, Obermaxkron 42. Der Antrag auf Vorbescheid zur Umnutzung eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes befindet sich im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Im Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg vom 30.04.2002 ist das Grundstück als landwirtschaftliche Hofstelle dargestellt.

Lt. Baugesetzbuch § 35 Abs. 4:

Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind:

Nr. 2. die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,
- c) das vorhandene Gebäude wurde oder wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
- d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird.

Für das Grundstück Obermaxkron 2 liegt ein genehmigter Vorbescheid vom 19.07.2022 zur Umnutzung eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes mit Betriebsleiterwohnung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach §§ 29 bis 38 BauGB vor.

Der vorliegende Bauantrag beinhaltet einen Ersatzbau für das landwirtschaftliche Wohngebäude. Die geplanten Gebäudemaße werden mit 7,58 m x 22,95 m sowie einer Gebäudehöhe von 8,97 m angegeben.

Im Außenbereich können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen und die Erschließung gesichert ist. Im Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg vom 30.04.2002 ist das Grundstück als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Das Baugrundstück liegt im großflächig dargestellten Abbaugelände 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 (nur Schmutzwasser)

**Fl. Nr. 614/2**

**Abwasser:**

Das Grundstück Fl. Nr. 614/2 ist über die im östlichen Bereich verlaufende öffentliche Schmutzwasserdruckleitung aus schmutzwassertechnisch erschlossen. Eine Erschließung durch einen öffentlichen Regenwasserkanal ist nicht gegeben. Es besteht keine Möglichkeit das auf dem Grundstück Fl. Nr. 614/2 anfallende Niederschlagswasser über die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

**Trinkwasser:**

Das Grundstück Fl. Nr.: 614/2 ist über die im östlichen Bereich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen.

**Fl. Nr. 604, 605, 614/2**

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen (nur Schmutzwasser)

**Fl. Nr. 614/2**

**Abwasser:**

Das Grundstück Fl. Nr. 614/2 ist über die im östlichen Bereich verlaufende öffentliche Schmutzwasserdruckleitung aus schmutzwassertechnisch erschlossen. Eine Erschließung durch einen öffentlichen Regenwasserkanal ist nicht gegeben. Es besteht keine Möglichkeit das auf dem Grundstück Fl. Nr. 614/2 anfallende Niederschlagswasser über die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

**Trinkwasser:**

Das Grundstück Fl. Nr. 614/2 ist über die im östlichen Bereich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen.

**Fl. Nr. 604 / 605**

Erschließungssituation Trinkwasser: nicht erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: nicht erschlossen

**Abwasser:**

Das Grundstück Obermaxkron 42, Fl. Nr. 604 bzw. 605 ist nicht über die öffentliche Kanalisation erschlossen. Die Grundstücke sind allerdings mit einer privaten Druckleitung sowie

entsprechender Hebe- bzw. Pumpanlage über das Grundstück Fl. Nr. 614/2 an die öffentliche Schmutzwasserdruckleitung angeschlossen.

Falls nicht vorhanden sind entsprechende Dienstbarkeiten (Leitungsrechte) zu Lasten der Fl. Nr. 614/2 einzutragen.

### **Trinkwasser:**

Das Grundstück Obermaxkron 42, Fl. Nr. 604 bzw. 605 ist nicht über die öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen. Die Grundstücke sind allerdings über das Grundstück Fl. Nr. 614/2 an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Falls nicht vorhanden sind entsprechende Dienstbarkeiten (Leitungsrechte) zu Lasten der Fl. Nr. 614/2 einzutragen.

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

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zum Ersatzbau eines landwirtschaftlichen Wohngebäudes auf den Grundstücken Fl. Nrn. 604, 605 und 614/2 der Gemarkung Penzberg, Obermaxkron 42, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB.

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:**

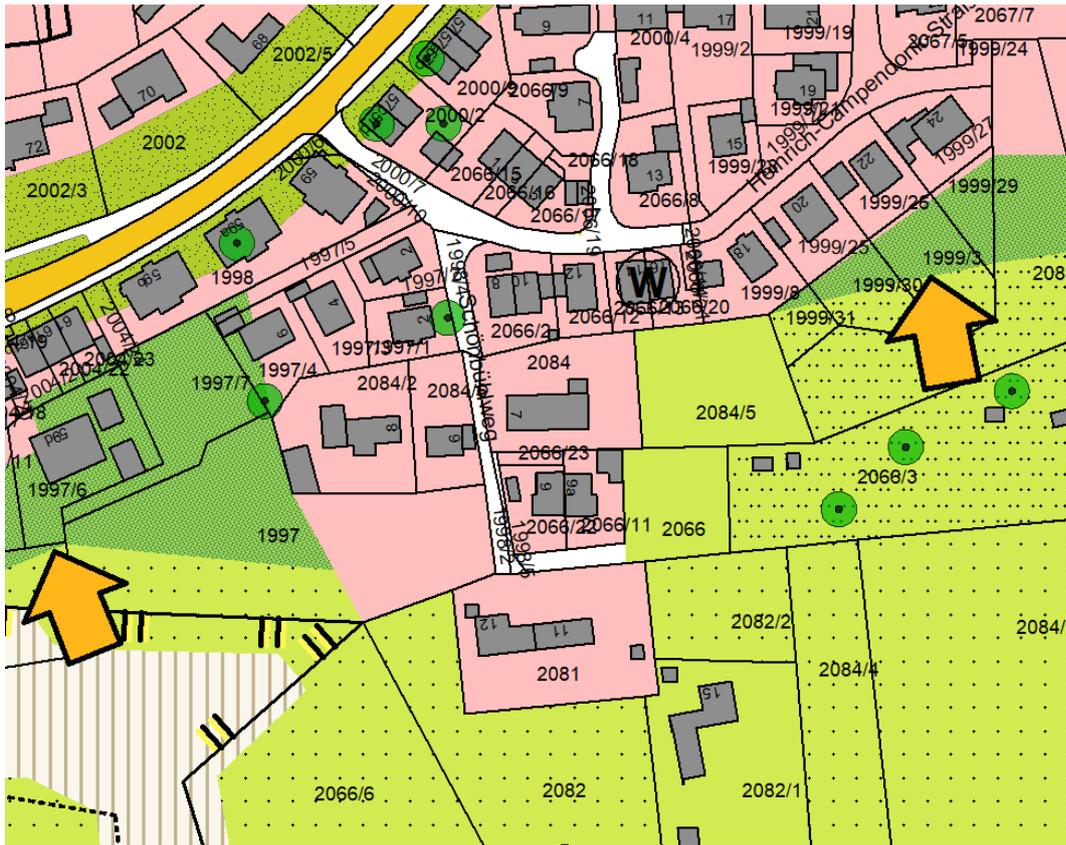
Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

<b>9</b>	<b>Schönbühlweg 11, Fl. Nr. 2081: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses als Ersatzbau</b>
----------	---

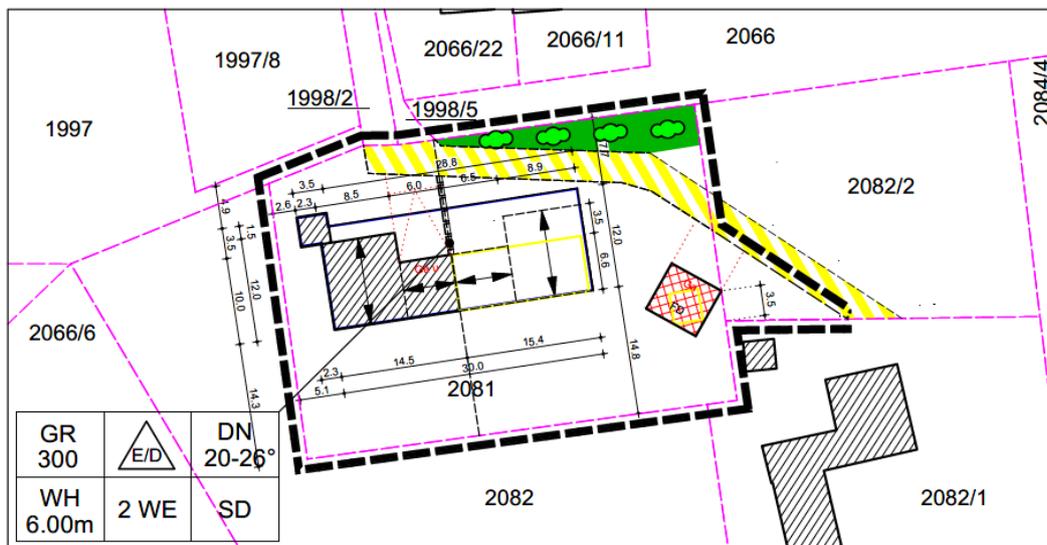
### **1. Vortrag:**

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses als Ersatzbau auf dem Grundstück Fl. Nr. 2081 der Gemarkung Penzberg, Schönbühlweg 11. Der Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses als Ersatzbau befindet sich im Innenbereich und beurteilt sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Im Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg vom 30.04.2002 ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.



Beantragt wird der Neubau eines Einfamilienhauses als Ersatzbau mit den Gebäudemaßen von 8,90 m x 10,10 m und einer Wandhöhe von 6,00 m. Die geforderten Stellplätze werden in Form von Garagen nachgewiesen.

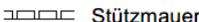
Für die Garage im Osten liegt ein genehmigter Vorbescheid vom 20.12.2021 vor.



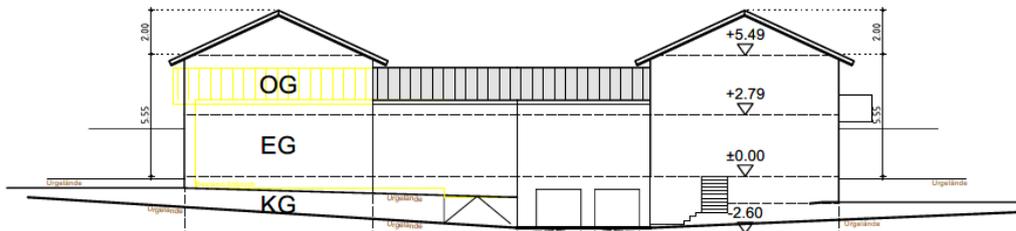
Fl.Nr. 2081  
Gemarkung Penzberg



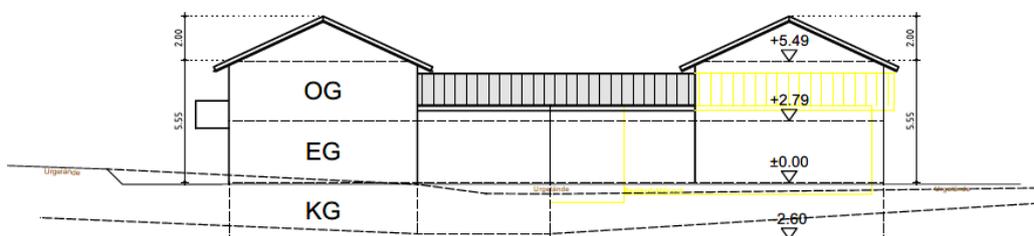
### Legende:

<b>FD</b> Flachdach	<b>SD</b> Satteldach	<b>GR</b> Grundfläche
<b>Ga/Ga u</b> Garage/Garage unterirdisch	<b>2 WE</b> Anzahl Wohneinheiten	<b>DN</b> Dachneigung
 entfallend/Rückbau	<b>E/D</b> Einzelhaus/Doppelhaus	 Leitungs-/Wegerechte
 Stützmauer	<b>WH</b> Wandhöhe maximal ab FFB	 Bebauungsvorschlag

#### Ansicht: Nord



#### Ansicht: Süd



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

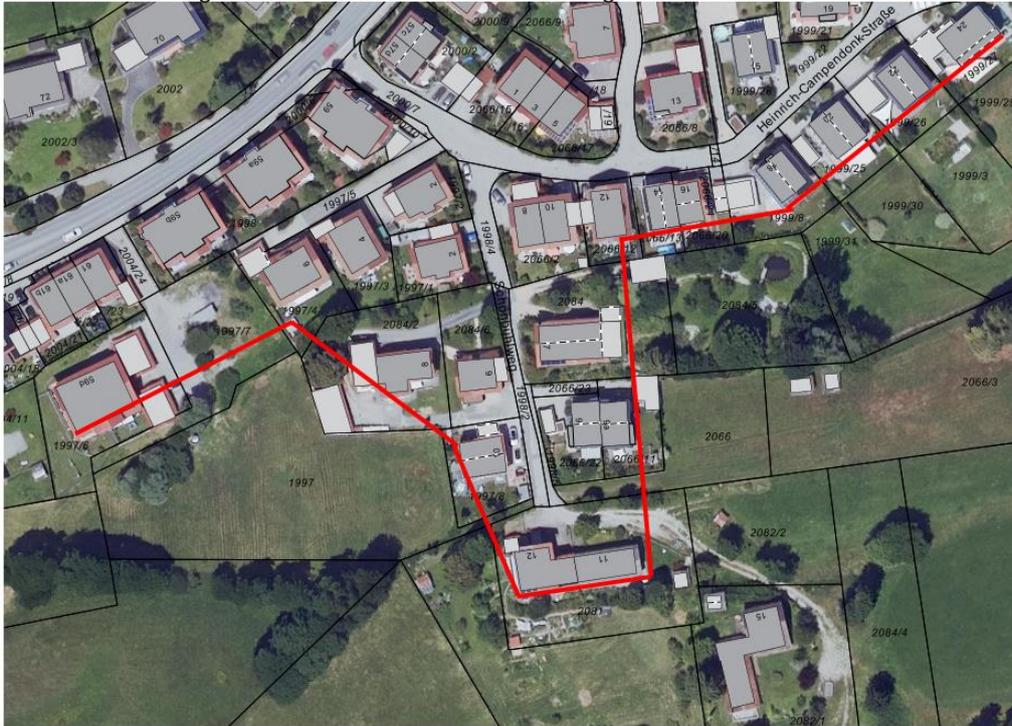
- Sind die Kriterien zum „Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit“ entsprechend der gängigen Rechtsprechung erfüllt?
- Kann das Plangebäude Haus Nr.11 dem Bebauungszusammenhang zugeordnet werden?

- c) Kann der geplante Ersatzbau für Haus Nr. 11 in gespiegelter Form von Haus Nr. 12, sowohl als freistehendes Gebäude (ohne verbindenden Verbindungsbau) hergestellt werden?

### Stellungnahme Stadtbauamt:

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Johannisberg/Schönbühlweg“.

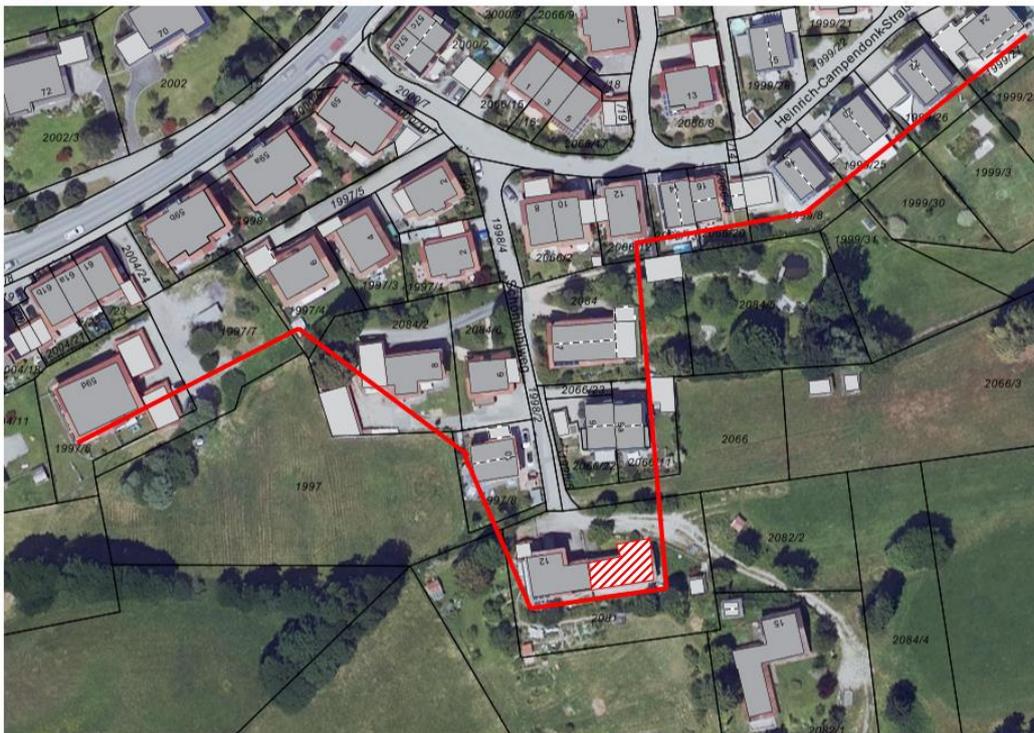
— Räumliche Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Johannisberg/Schönbühlweg mit Darstellung des Gebäudebestands Schönbühlweg 11



Das Bauvorhaben fügt sich bezüglich der Art der baulichen Nutzung (Wohnnutzung), dem Maß der baulichen Nutzung (Gebäudeausmaße, GRZ und GFZ), der Bauweise (offene Bauweise) und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert.

Das Vorhaben ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig.

- Räumliche Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Johannisberg/Schönbühlweg
- ▨ Beantragtes Gebäude als Ersatzbau



Die Fragen können von Seiten der Verwaltung folgendermaßen beantwortet werden:

- a) Die baurechtliche Zustimmung kann in Aussicht gestellt werden, da der Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt wird.
- b) Ein Bebauungszusammenhang im Sinn von § 34 BauGB ist nach ständiger Rechtsprechung gegeben, soweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche diesem Zusammenhang angehört. Die baurechtliche Zustimmung kann in Aussicht gestellt werden.
- c) Die baurechtliche Zustimmung kann in Aussicht gestellt werden, wenn die Abstandsflächen eingehalten werden.

Die Größe des geplanten Baukörpers fügt sich in die Umgebung und die vorhandenen Baukörper ein. Das Gebäude entspricht der Eigenart der näheren Umgebung. Das Erscheinungsbild der Umgebung wird aus Sicht der Verwaltung nicht beeinträchtigt und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

**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 Schönbühlweg 11, Fl. Nr. 2081 ist über die im nördlichen Bereich verlaufende öffentliche Mischwasserkanalisation im Mischsystem erschlossen. Die Entwässerung auf dem Grundstück ist mindestens 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 Schönbühlweg 11, Fl. Nr. 2081 ist über die im nördlichen Bereich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen.

**2. Beschlussantrag der Verwaltung:**

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses als Ersatzbau auf dem Grundstück Fl. Nr. 2081 der Gemarkung Penzberg, Schönbühlweg 11, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB.

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**

**10 Frauenschuhstraße 53 a, Fl. Nr. 953/11: Bauantrag zur Aufstockung einer Doppelhaushälfte**

**1. Vortrag:**

Bauantrag zur Aufstockung einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl. Nr. 953/11 der Gemarkung Penzberg, Frauenschuhstraße 53 a. Das Grundstück Frauenschuhstraße 53 a befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Heiglhof“ der Stadt Penzberg vom 02.11.1994.

Der vorliegende Bauantrag sieht die Aufstockung einer Doppelhaushälfte vor. Das beantragte Vorhaben (Aufstockung der Doppelhaushälfte) entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans „Heiglhof“ der Stadt Penzberg, der in diesem Bereich zwei Vollgeschosse zulässt.

Durch die aus dem Gelände hinausragende Kellererweiterung mit Terrasse wird die Grundfläche von 230 m<sup>2</sup> jedoch überschritten. Dadurch wird das Genehmigungsverfahren mit Befreiung erforderlich.

### **Das Vorhaben entspricht in den folgenden Punkten nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans:**

- Die dem Antrag zugrundeliegende GR der Hauptanlagen liegt mit 336,53m<sup>2</sup> über der im Bebauungsplan vorgegebenen Höchstgrenze von 230 m<sup>2</sup>. Insgesamt ergibt sich eine GRZ von 0,35.
- Die Interessen der Grundstücksnachbarn wurden gewahrt. Siehe Unterschriften benachbarter Grundstückseigentümer. Die Abstandsflächen werden eingehalten.
- Das auf den Terrassenflächen anfallende Regenwasser wird zum gießen benutzt bzw. auf dem Grundstück versickert.

Bei der Ermittlung der GR + GRZ blieben Garagen und untergeordnete Bauteile unberücksichtigt. Das Hauptgebäude weist jedoch laut Vermessung eine Fläche von 229 m<sup>2</sup> auf. So ergibt sich eine GR von 289,7 m<sup>2</sup> und eine GRZ von 0,305.

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

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen, jedoch hydraulische Situation beachten

### **Abwasser:**

Kommt es im Zuge von Umbau oder Sanierungsmaßnahmen 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.

Bei Änderungen oder Ergänzungen der Grundstücksentwässerungsanlage ist ein Entwässerungsplan bzw. eine Tektur des bestehenden Entwässerungsplans zur Genehmigung durch die Stadtwerke Penzberg einzureichen.

Bei wesentlichen baulichen Veränderungen auf dem Grundstück ist die gesamte Grundstücksentwässerungsanlage (GEA) zu überprüfen (siehe DIN 1986-30) sowie die entsprechenden Ergebnisse den Stadtwerken Penzberg vorzulegen.

### Erläuterung zur hydraulischen Situation im Bereich der Frauenschuhstraße

Der bestehende Regenwasserkanal in der Frauenschuhstraße, 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 Frauenschuhstraße zu einem Überstau kommen. Zur Behebung dieser hydraulischen

Überlastung ist, wie bereits bekannt, die GEP-Maßnahmen 3 vorgesehen.

Die Einleitung weiterer Abflussmengen in die überlasteten Kanäle im Bereich der Frauenschuhstraße ist aufgrund der derzeitig vorherrschenden hydraulischen Situation aktuell kritisch zu sehen, da hier eine Verschlechterung sowie damit einhergehende negative Auswirkungen auf Dritte nicht ausgeschlossen werden kann. Nach Umsetzung der GEP-Maßnahmen 3 sowie ggf. deren hydraulischen Vorläufern können weitere Flächen gemäß Prognosezustand GEP an das dortige Kanalnetz angeschlossen werden.

Sollte es im Vorfeld der GEP-Maßnahme 3 durch die Umbau- bzw. Sanierungsmaßnahme auf dem Grundstück Fl. Nr. 953/11 zu einer Mehrung der versiegelten Flächen mit einer damit verbundenen gesteigerten Abflussmenge kommen, so ist dies aktuell kritisch zu sehen, da hier eine Verschlechterung sowie damit einhergehende negative Auswirkungen auf Dritte nicht ausgeschlossen werden kann. Es ist daher auszuschließen, dass aufgrund der Einleitung zusätzlicher Abwassermengen aus dem Flurstück 953/11 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 953/11 eingeleitet wird als bisher. In diesem Zusammenhang könnten u. U. weitergehende hydraulische Maßnahmen auf dem Flurstück 953/11 selbst eine Rolle spielen. Vor der Umsetzung etwaiger Maßnahmen wird jedoch eine entsprechende Abstimmung mit den Stadtwerken Penzberg empfohlen.

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

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zur Aufstockung einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl. Nr. 953/11 der Gemarkung Penzberg, Frauenschuhstraße 53 a. Das Grundstück Frauenschuhstraße 53 a, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB einschließlich der benötigten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Heiglhof“ von Punkt 3.1. GRZ (Grundflächenzahl) und Grundfläche (GR):

- Überschreitung der GRZ von 0,25 auf 0,31
- Überschreitung der GR von 230 m<sup>2</sup> auf 290 m<sup>2</sup>

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**

**11 Schönmühl 2, Fl. Nr. 349: Bauantrag zum Abbruch und Neubau eines Seitenflügels**

## **1. Vortrag:**

Bauantrag zum Abbruch und Neubau eines Seitenflügels auf dem Grundstück Fl. Nr. 349 der

Gemarkung Penzberg, Schönmühl 2.

Für das Grundstück Schönmühl 2 liegt ein genehmigter Vorbescheid vom 12.12.2023 zum Abbruch und Neubau eines Seitenflügels mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach §§ 29 bis 38 BauGB vor.

Der vorliegende Bauantrag sieht den Abbruch des bestehenden Nebengebäudes mit den Ausmaßen von 5,89 m x 18,19 m vor. Die Errichtung des neuen Seitenflügels erfolgt mit den Ausmaßen von 6,10 m x 17,00 m. Die Wandhöhe von Schnitt A-A wird mit 5,23 m sowie einer Firsthöhe von 5,84 m dargestellt. Die Dachneigung des Satteldaches beträgt 16°. Die Wandhöhe von Schnitt B-B wird mit 2,98 m sowie einer Firsthöhe von 4,11 m dargestellt. Die Dachneigung des Satteldaches beträgt 16°/27. Die für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze werden nachgewiesen. Durch die Errichtung des neuen Seitenflügels entsteht eine neue Wohneinheit, die für den Eigenbedarf der Familie des Eigentümers genutzt werden soll.

Der eingereichte Bauantrag entspricht inhaltlich im Wesentlichen dem genehmigten Vorbescheid.

#### **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: nicht erschlossen

#### **Abwasser:**

Das Grundstück Schönmühl 2, Fl. Nr. 349 ist nicht über die öffentliche Kanalisation erschlossen.

#### **Trinkwasser:**

Das Grundstück Schönmühl 2, Fl. Nr. 349 ist über die im östlichen Bereich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen.

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

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zum Abbruch und Neubau eines Seitenflügels auf dem Grundstück Fl. Nr. 349 der Gemarkung Penzberg, Schönmühl 2, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB, unter der Voraussetzung, dass die gesicherte Erschließung der Abwasser- sowie Niederschlagswasserbeseitigung nachgewiesen wird.

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 Heinz 21, Fl. Nr. 790/38: Bauantrag zum Umbau einer Doppelhaushälfte**

### **1. Vortrag:**

Bauantrag zum Umbau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl. Nr. 790/38 Gemarkung Penzberg, Heinz 21. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der eingereichte Bauantrag für die Doppelhaushälfte aus den Errichtungsjahren von 1996 - 97 sieht die Genehmigung für die Abweichung zur Bestandsgenehmigung von 14.11.1996 vor.

Hier: Kein Gebäudeeinschnitt Ecke SO,  
Zwerchgiebel im Süden, Anordnung Balkone auf Süd- und Ostseite und Müll-/Geräte-/  
Fahrradraum

Genehmigung von 14.11.1996:



Bauantrag zum Umbau einer Doppelhaushälfte:



Das Grundstück liegt im großflächig dargestellten Abbaugebiet der Grube Penzberg.

**Stellungnahme des KU Stadtwerke Penzberg:**

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

**Abwasser:**

Das Grundstück Heinz 21, Fl. Nr. 790/38 ist über die im östlichen Bereich verlaufende öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation im Trennsystem erschlossen und angeschlossen. Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen.

Kommt es im Zuge von Umbau oder Sanierungsmaßnahmen zu einer Mehrung der versiegelten Flächen, so ist das dabei anfallende Niederschlagswasser ortsnahe 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.

Bei Änderungen oder Ergänzungen der Grundstücksentwässerungsanlage ist ein Entwässerungsplan bzw. eine Tektur des bestehenden Entwässerungsplans zur Genehmigung beim Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg einzureichen.

Bei wesentlichen baulichen Veränderungen auf dem Grundstück ist die gesamte Grundstücksentwässerungsanlage (GEA) zu überprüfen (siehe DIN 1986-30) sowie die entsprechenden Ergebnisse den Stadtwerken Penzberg vorzulegen.

**Trinkwasser:**

Das Grundstück Heinz 21, Fl. Nr. 790/38 ist über die im östlichen Bereich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen und angeschlossen.

**2. Beschlussantrag der Verwaltung:**

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zum Umbau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl. Nr. 790/38 Gemarkung Penzberg, Heinz 21, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB.



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

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss versagt dem Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1081/15 der Gemarkung Penzberg, Ponholzweg 5, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 2 BauGB, da das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist.

Die geplante Lage des zusätzlichen Wohngebäudes ragt bauplanungsrechtlich in den Außenbereich hinein.

Das beantragte Gebäude liegt außerhalb der westlichen Bauflucht (fiktive hintere Baugrenze) Das westlich angrenzende Grundstück Flurnummer 1081 ist im angrenzenden Bereich bewaldet.

Zur Gefahrenabwehr, der sich aus dem Windwurf der Bäume bei Sturmereignissen ergeben kann, ist die Einhaltung eines Abstands der Bebauung in Höhe des Baumbewuchses unter Berücksichtigung der erreichbaren Baumhöhe erforderlich.



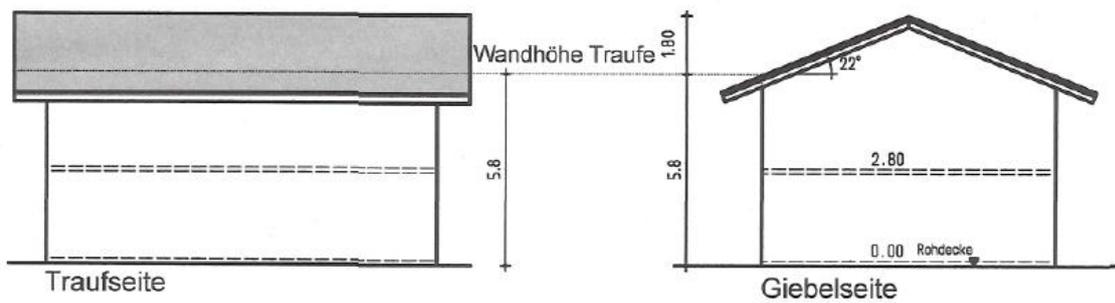
Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens könnte in Aussicht gestellt werden, wenn das zusätzliche Wohngebäude von der westlichen Grundstücksgrenze abgerückt wird und einen dem Windwurf angepassten Abstand zum westlichen Grundstück aufweist.

## **3. Weiterer Vortrag zur Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 16.01.2024:**

Über das Landratsamt Weilheim-Schongau wurden neue Planunterlagen eingereicht.



## Silhouette



### 4. Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 16.01.2024:

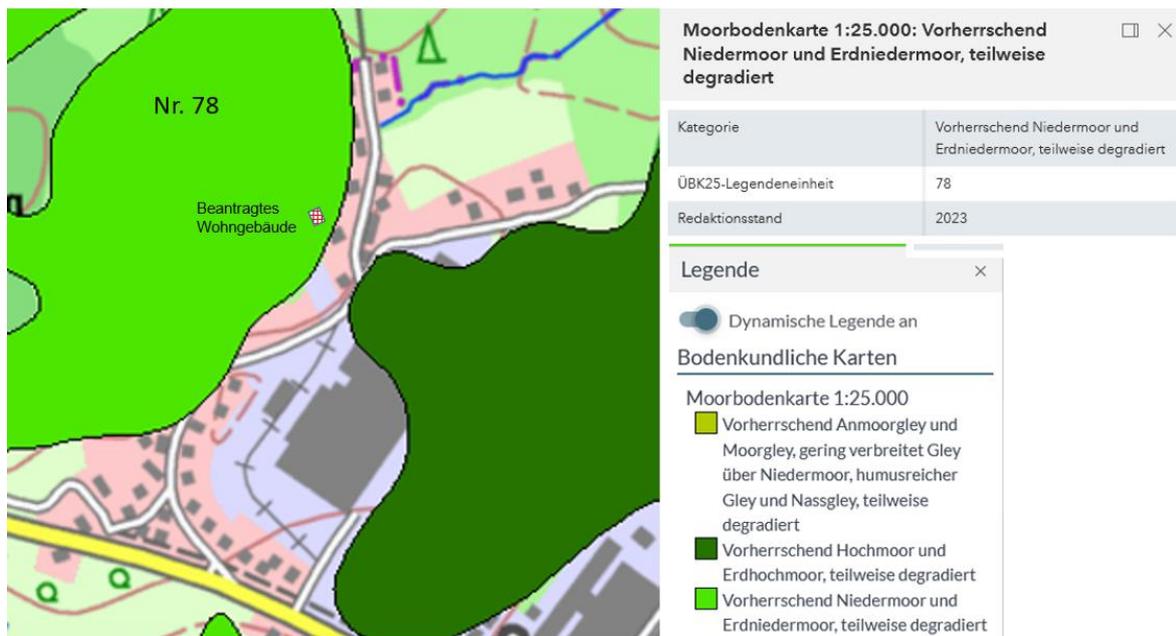
Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss versagt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1081/15 der Gemarkung Penzberg, Ponholzweg 5, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 2 BauGB, da sich das Bauvorhaben nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kirnberg befindet, sondern westlich der bestehenden Bauflucht liegt und bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist.



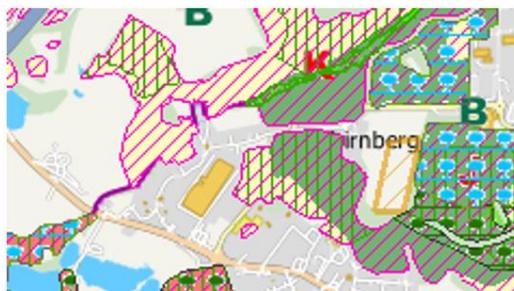
Das Vorhaben beurteilt sich somit gemäß § 35 BauGB.

Das Vorhaben kann gemäß § 35 Abs. 2 BauGB nicht zugelassen werden, da insbesondere eine Beeinträchtigung der Belange des Bodenschutzes (§ 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB) vorliegt, da sich

das Vorhaben im Bereich des Niedermoors Nr. 78 befindet.



Außerdem liegt eine Gefährdung durch Windwurf aufgrund des bestehenden Waldes, der auf dem westlich angrenzenden Grundstück Flurnummer 1081 bis an die Grundstücksgrenze herangeht, vor. Dieser Wald ist im Wald funktionsplan als Klimaschutzwald festgesetzt.



Auszug aus dem Wald funktionsplan:

Legende

K = Klimaschutzwald

Klimaschutz lokal

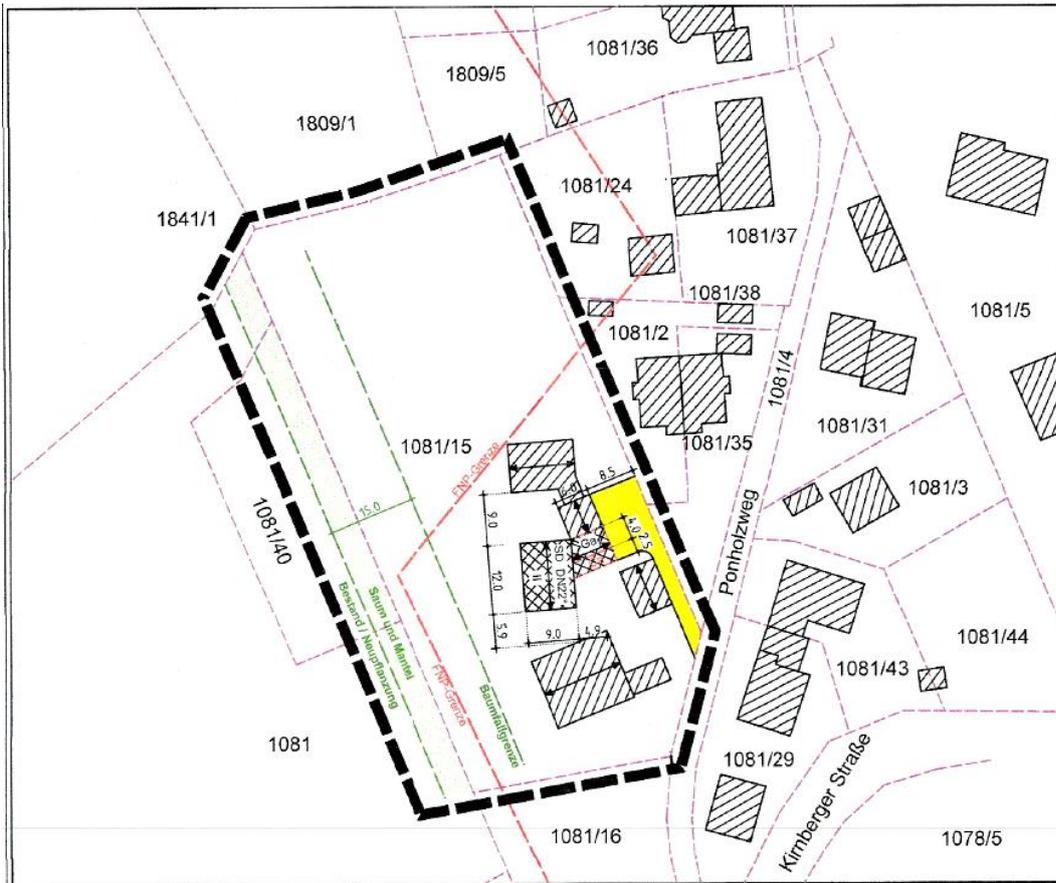
Wald mit besonderer Bedeutung für den lokalen Klimaschutz sind meist kleinere Waldgebiete in unmittelbarer Nähe der zu schützenden Objekte. Die besiedelte Bereiche, Kur-, Heil- und Freizeiteinrichtungen, landwirtschaftliche Nutzflächen und Sonderkulturen vor Kaltluftschäden, Temperatur- und Feuchtigkeitsextremen und nachteiligen Windeinwirkungen schützen.

Zur Gefahrenabwehr, der sich aus dem Windwurf der Bäume bei Sturmereignissen ergeben kann, ist die Einhaltung eines Abstands der Bebauung in Höhe des Baumbewuchses unter Berücksichtigung der erreichbaren Baumhöhe erforderlich.

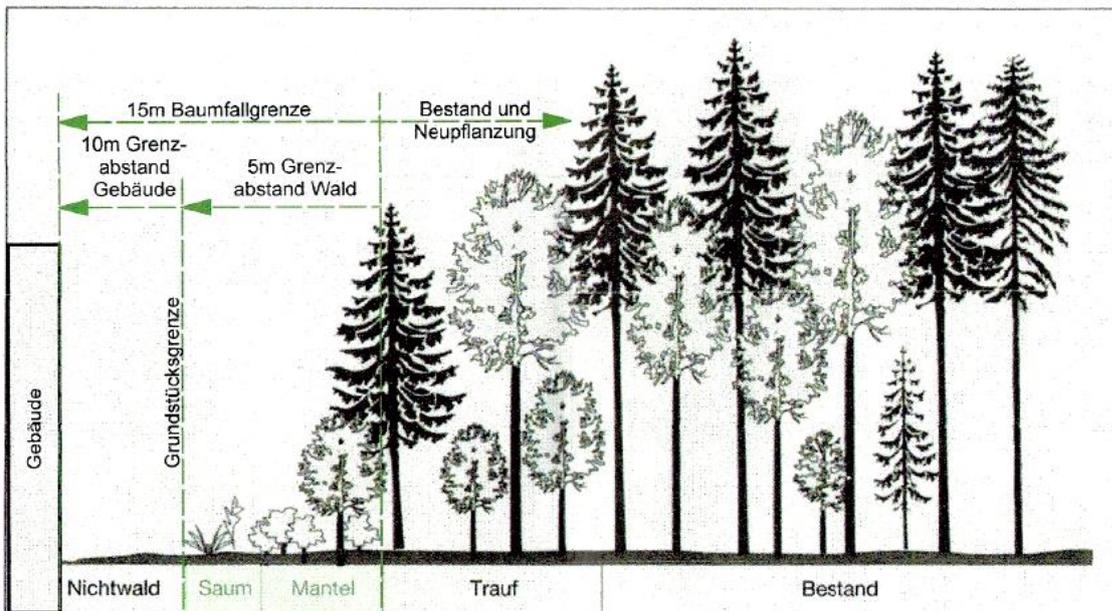
Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens könnte in Aussicht gestellt werden, wenn das zusätzliche Wohngebäude von der westlichen Grundstücksgrenze abgerückt wird und einen dem Windwurf angepassten Abstand zum westlichen Grundstück aufweist.

## **5. Weiterer Vortrag:**

Mit Planentwurf vom 13.02.2024 wurden über das Landratsamt Weilheim-Schongau folgende neue Planunterlagen eingereicht.



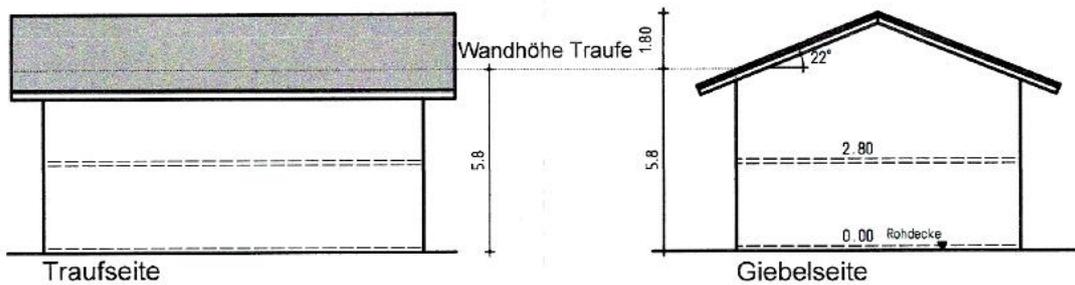
Fl.Nr. 1081/15  
Gemarkung Penzberg



Aufbau-Schema eines funktionstüchtigen Waldrandes

Quelle: biv Verlag [voru. nach der Jageprüfung]

## Silhouette



### **Stellungnahme Stadtbauamt:**

Der nun eingereichte Antrag auf Vorbescheid berücksichtigt die bestehende westliche Bauflucht, die den Bebauungszusammenhang vom Außenbereich abgrenzt, so dass das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zulässig ist.

Die im Antrag auf Vorbescheid dargestellte Baumfallgrenze sowie das Ablaufschema eines funktionstüchtigen Waldrands ist jedoch nicht von der Grundstücksgrenze des angrenzenden städtischen Waldgrundstücks berücksichtigt, sondern befindet sich 5 m im Waldgrundstück und stellt Maßnahmen zum Waldumbau auf einem Nachbargrundstück dar. Dies ist nicht Gegenstand des Vorbescheidsantrags. Die Zustimmung hierzu sollte nicht erteilt 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 der Stadtwerke Penzberg:**

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

### **Abwasser:**

Das Flurstück Fl. Nr. 1081/15 ist über die auf der östlichen Seite verlaufende öffentliche Schmutzwasserdruckleitung erschlossen. Die Entwässerung des Schmutzwassers ist als Druckentwässerungssystem mittels privater Abwasserhebeanlage auszuführen. Nähere Informationen zur Auslegung der Abwasserhebeanlage (Pumpendatenblatt) können von den Stadtwerken Penzberg angefordert werden.

Das auf dem Flurstück Fl. Nr. 1081/15 anfallende Niederschlagswasser besteht keine öffentliche Erschließung.

Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnahe 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. Genehmigungsbescheiden 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

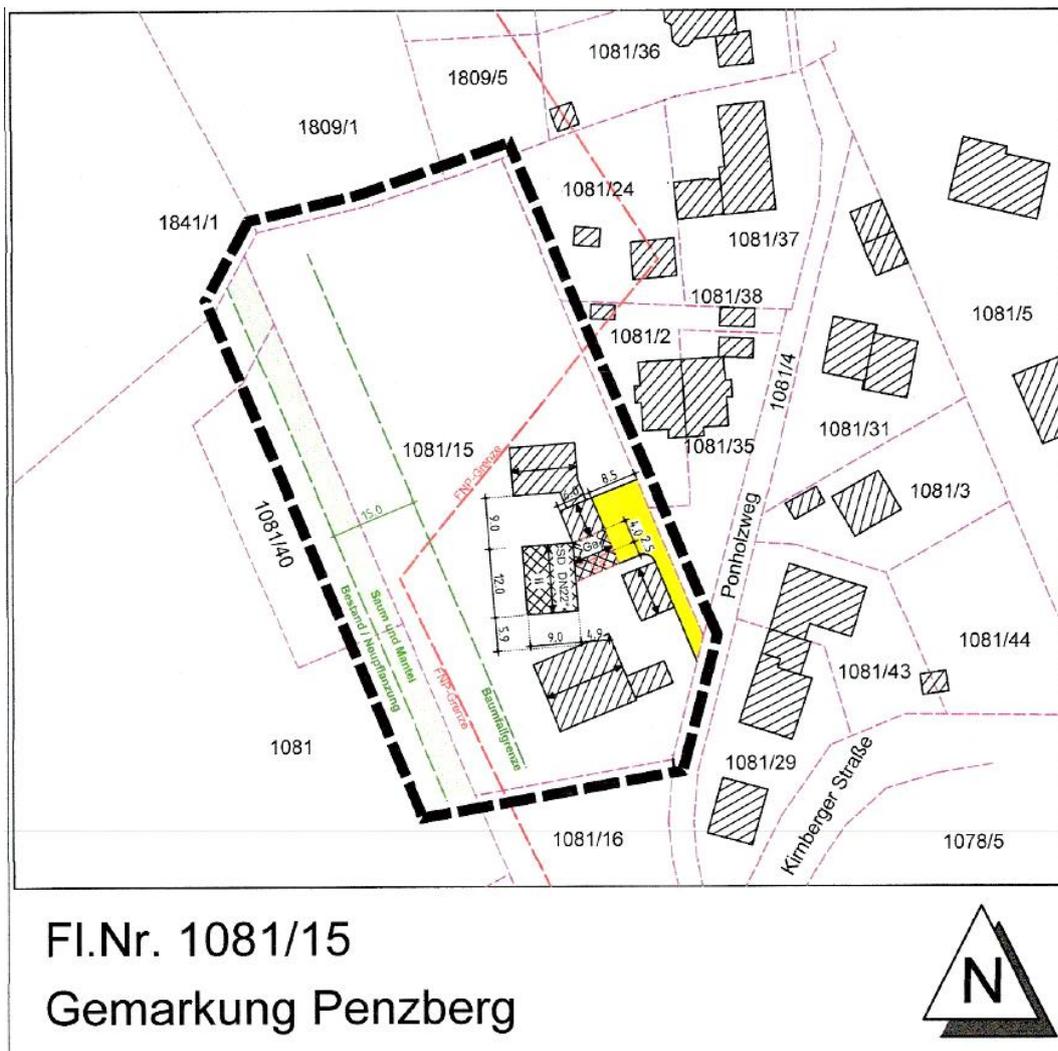
einzuhalten.

**Wasser:**

Das Flurstück ist über die auf der östlichen Seite verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen.

**6. Beschlussantrag der Verwaltung:**

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1081/15 der Gemarkung Penzberg, Ponholzweg 5, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB zur Lage des beantragten dritten Wohngebäudes mit Garage und Stellplatz.



Zur im Antrag auf Vorbescheid dargestellten Baumfallgrenze sowie dem Ablauf-Schema eines funktionstüchtigen Waldrandes wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt, da diese Baumfallgrenze einen Waldumbau auf dem bewaldeten Nachbargrundstück mit Errichtung eines Waldsaumes und Waldmantels bedeuten würde und hierzu die Zustimmung des Grundeigentümers (Stadt Penzberg) nicht vorliegt.

Dieser Wald ist im Waldaktionsplan als Klimaschutzwald festgesetzt.



Auszug aus dem Wald funktionsplan:

Legende

K = Klimaschutzwald

Klimaschutz lokal

Wald mit besonderer Bedeutung für den lokalen Klimaschutz sind meist kleinere Waldgebiete in unmittelbarer Nähe der zu schützenden Objekte. Die besiedelte Bereiche, Kur-, Heil- und Freizeiteinrichtungen, landwirtschaftliche Nutzflächen und Sonderkulturen vor Kaltluftschäden, Temperatur- und Feuchtigkeitsextremen und nachteiligen Windeinwirkungen schützen.

### **Empfehlungen der Stadt Penzberg (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.

Die Ziffern 1 bis 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.

### **7. Beschluss:**

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Stefan Korpan  
Erster Bürgermeister

Günter Fuchs  
Schriftführung