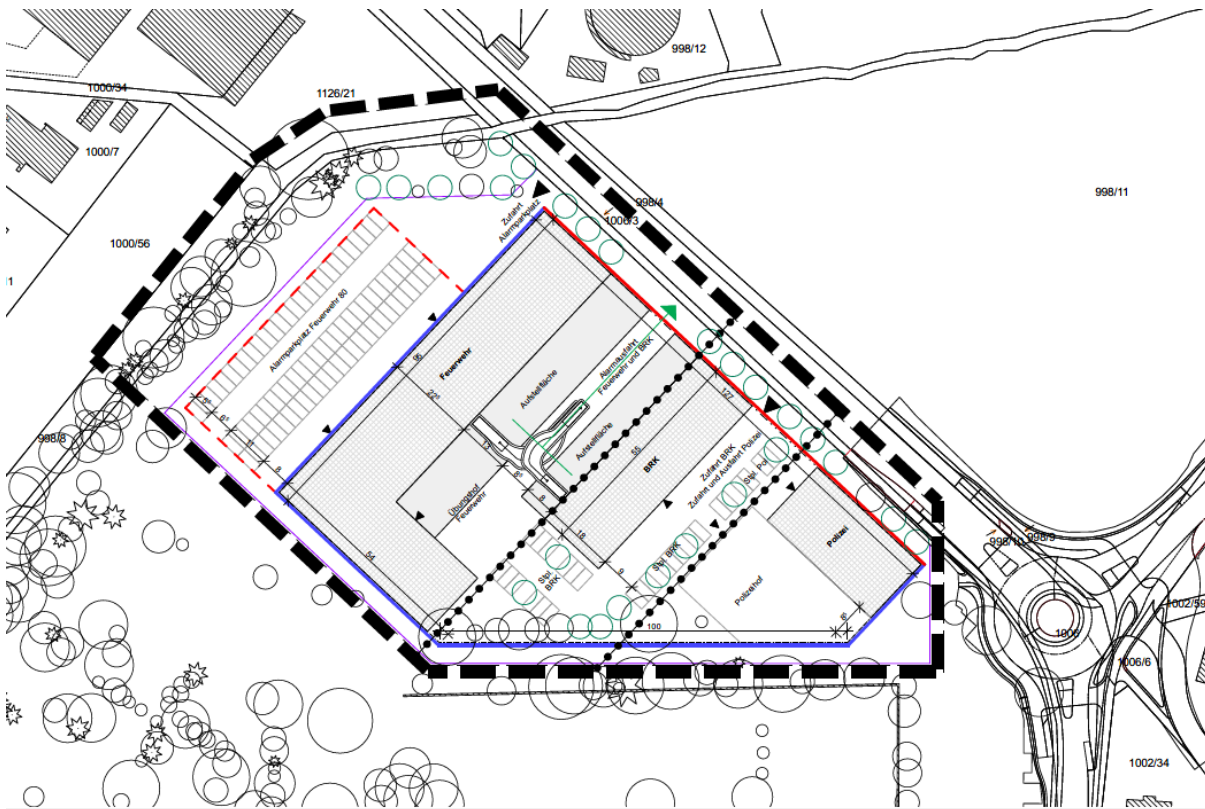


Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Verwaltung Herr Klement	3 jk-Pe
Beratung	Datum	Behandlung
Stadtrat	29.07.2026	öffentlich
		Zuständigkeit
		Entscheidung
Betreff Bebauungsplan „ZEBRA„: Beratung über das neue städtebauliche Konzept Anlagen: EON Stadt Penzberg B-Plan ZEBRA M04 Stellplatznachweis Stellungnahmen nach BMU		

1. Vortrag:

Der Bebauungsplanentwurf für das „Zentrum für Einsatzkräfte für Brandschutz- und Rettungsaufgaben“ (ZEBRA) wurde in der Zeit vom 05.03.2026 bis zum 07.04.2026 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß BauGB den Behörden und Trägern der öffentlichen Belange vorgelegt.



Mit einer Sitzungsvorlage für den Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss am 20.05.2026 wurde die dabei eingereichte Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde mit seinen weitreichenden Folgen thematisiert.

Das Stadtbauamt hatte zur Beratung des weiteren Vorgehens einen Ortstermin an beiden auf FNP-Ebene benannten Standorten organisiert. Anwesend waren Vertreter der UNB als Beteiligte auf FNP und B-Plan-Ebene.

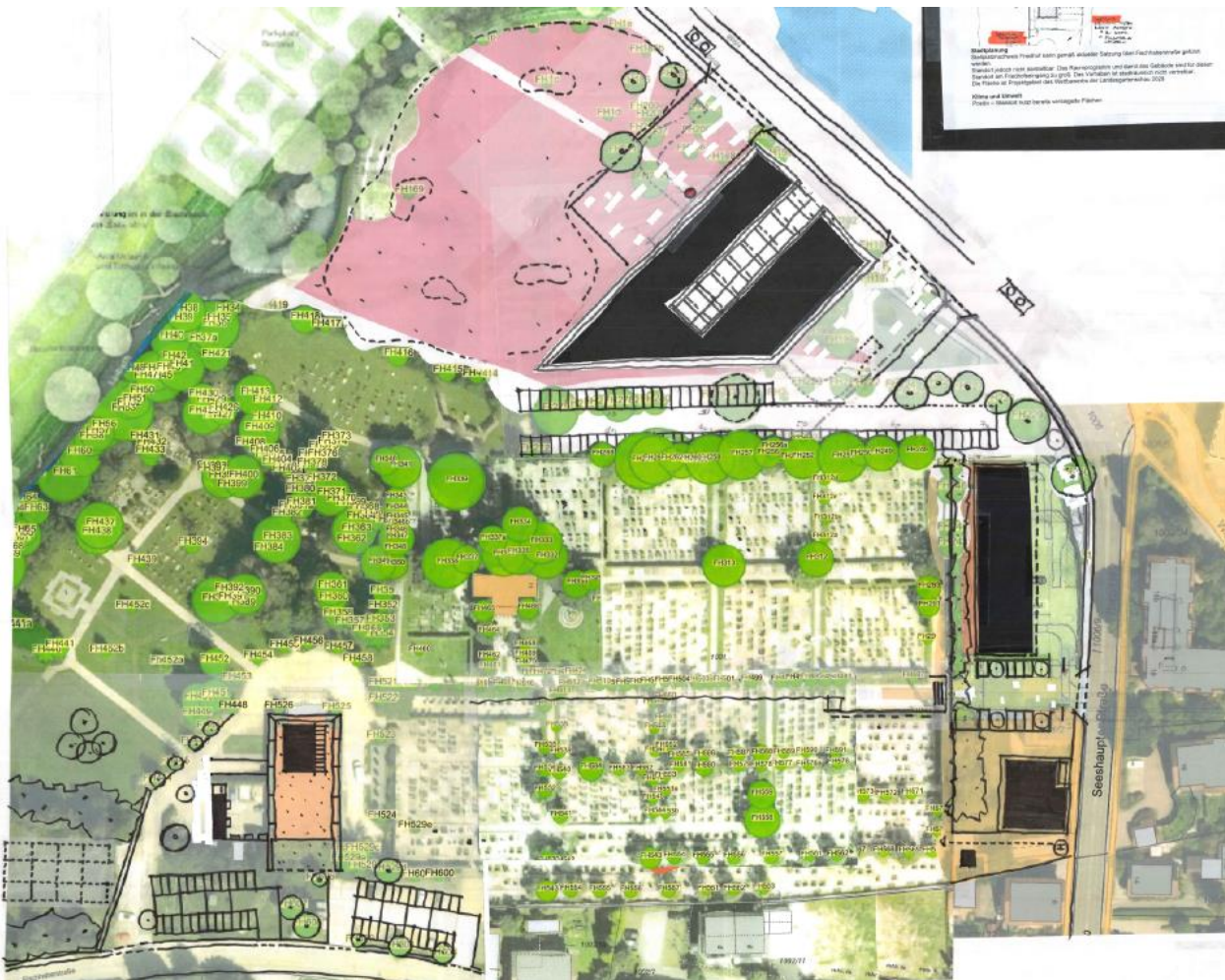
In dem Termin sollten die unterschiedlichen Bewertungen der Standorte nachvollzogen werden. Dazu wurden daher auch die Vertreter der Penzberger Feuerwehr sowie des Bayerischen

Roten Kreuzes eingeladen.

Nach Besichtigung der beiden Standorte und ausführlicher Darlegung der Sichtweisen und Beurteilungskriterien wurde eine Zusammenfassung der Erkenntnisse mit Einzelbeiträgen der Teilnehmenden erstellt. Diese ist der Vorlage als Anhang beigefügt.

Neues städtebauliches Konzept

Mit der Anfrage für ein Krematorium im Bereich der Aussegnungshalle entstand Ende 2025 kurz die Neubewertung der Eingangsseite des Friedhofes von der Fischhaberstraße im Raum. Zusammen mit einem neuen Ansatz für die Geometrie des Feuerwehrgebäudes, ausgelöst durch die Bebauungsplan-Beteiligung, entstand beim Stadtbaumeister erneut der Ansatz für die Verlegung des Eingang Friedhofseingangs.



Die Inhalte des hierüber abgebildeten Konzept-Lageplans werden in der Sitzung erläutert.

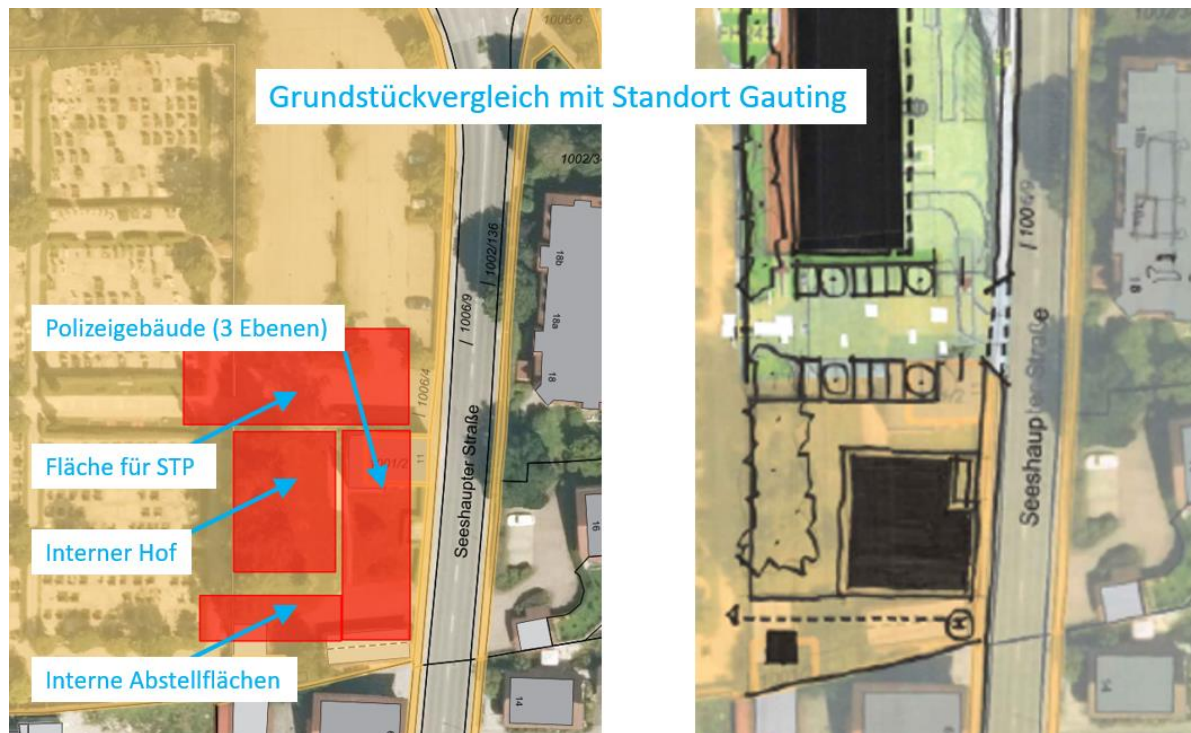
Arbeitskreis ZEBRA am 08.06.2026

Hier wurde das neue städtebauliche Konzept vorab vorgestellt. In dem Arbeitskreis wurde vereinbart, eine Sitzungsvorlage für den Juli Stadtrat zum Beschluss zur Friedhofsanpassung und Planungsvariante Feuerwehr, BRK und Polizei anzufertigen.

Entscheidender Vorteil für die Projektumsetzung eines neuen Standortes des Bayerischen Roten Kreuzes Baurecht ist das vorhandene Baurecht gemäß § 34 BauGB für den Standort des Friedhofsparkplatzes.

Das Stadtbauamt hat eine Vorabanfrage an das Bergamt Süd und E-on Montan zu mögliche Schachtlagen aus der Bergbauzeit gestartet. Das Ergebnis zeigt, dass markscheiderische Untersuchungen notwendig sind.

Größenüberlegung zu Polizeigrundstück durch Vergleich mit Polizei in Gauting



Durch einen graphischen Lageplanvergleich zum Standort der neu errichteten Polizeiwache Gauting kann festgestellt werden, dass der Bedarf an Flächen für STP auch unter Ausnutzung des gesamten südlichen Teilgrundstücks nicht nachgewiesen werden kann.

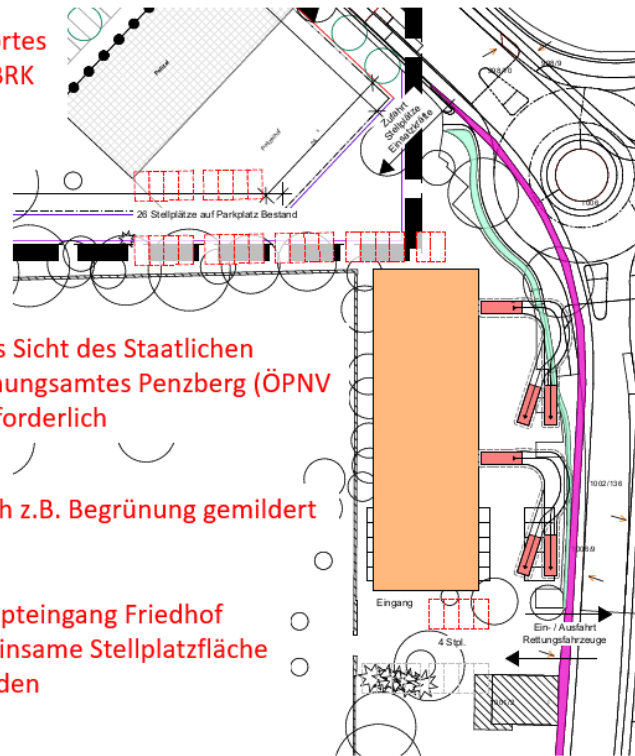
Ähnlich wie bei dem Nebeneinander von Feuerwehr und BRK müssen Synergieeffekte zur Verringerung der STP-Bedarfsflächen gefunden werden. Wie auch für die Mitarbeitenden des BRK muss zum Beispiel geprüft werden, ob das benachbarte Parkhaus des städtischen Bades STP zur Verfügung stellen kann. Dies wäre im Sinne des Flächensparens aus städteplanerischer Sicht sinnvoll.

Diese Untersuchung stellt lediglich eine Annäherung an eine Machbarkeitsstudie zum Bau einer neuen Polizeistation für Penzberg da. Raumprogramm und weitere Anforderungen sind nicht bekannt.

BRK nach Planer-Gespräch am 16.07.2026

In einem Planungsgespräch konnten die wesentlichen Anforderungen an das Grundstück besprochen werden. Der schon durch das BRK beantragte Standort wird durch den Wegfall des Friedhofseingangs besser nutzbar.

Bis zur Realisierung des Feuerwehrstandortes
Nutzung für Einsatzstellplätze durch das BRK
Später Synergieeffekte mit Feuerwehr
auf Ergebnis AK vom 08.06.2026



Freihaltefläche für einen Kreisverkehr aus Sicht des Staatlichen
Bauamtes (vgl. Stellungnahme), des Ordnungsamtes Penzberg (ÖPNV
und STVO) sowie des SG Tiefbau nicht erforderlich

Abstand des Gebäudes zum Friedhof durch z.B. Begrünung gemildert

Mehr Funktionsfläche durch Wegfall Haupteingang Friedhof
Diese Fläche muss jedoch als gemeinsame Stellplatzfläche
auch von zukünftiger Polizei genutzt werden

Hierüber der aktualisierte Lageplan des Projektes. Die Anordnung und Genehmigung der
Einsatzkräfte-STP im nördlichen Bereich sowie die Lage der Zufahrten zur Staatsstraße wären
als nächstes mit den Beteiligten abzustimmen.

Fortsetzung des Bebauungsplan Verfahrens Feuerwehr

Um den gutachtenbedingt einzig möglichen Standort für die Penzberger Feuerwehr
vorzubereiten und zu sichern bedarf es nach wie vor der Durchführung eines
bauleitplanerischen Verfahrens. Dieser Bebauungsplan wird jedoch auf Grund der verlagerten
Standorte von BRK und Polizei deutlich weniger in die vorhandene gesetzlich geschütztes
Biotop-Fläche eingreifen.

Ein Testentwurf für die Feuerwehr wird aus Sicht des Stadtbaumeisters für die optimierte
Situierung der Anlage in der Biotop-Fläche nötig.

Neuer Haupteingang des Friedhofs

Zukünftig soll das Friedhofsgelände den Haupteingang an der Fischhaberstraße haben.

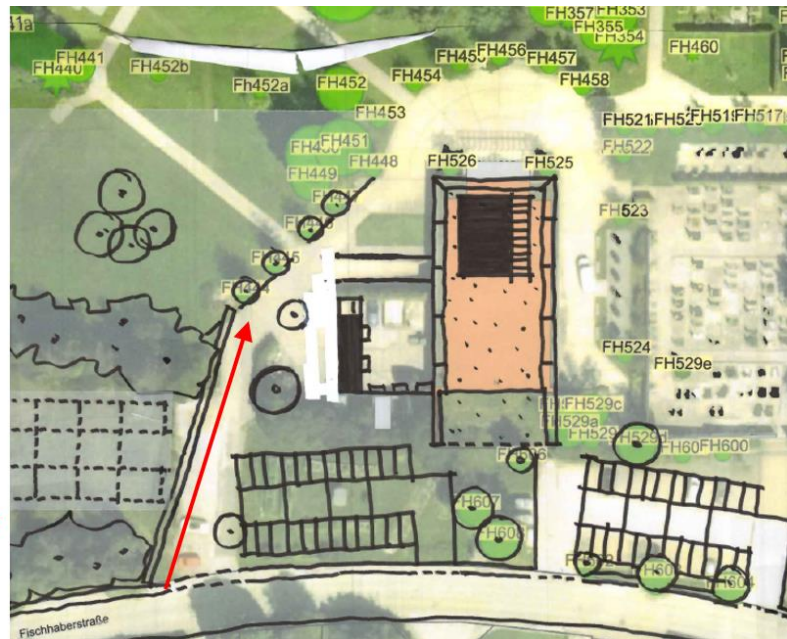
Neue Baupflanzungen
verstärken den Parkcharakter des Friedhofs

Verbesserung der Gebäuderückansicht
durch Finanzmittel aus Grundstückerlösen

Neuer Hauptzugang barrierefrei

Neuer Hauptzugang durch
bauliche Gestaltung markiert

Stellplatznachweis durch Bestandsparkplatz
Verdoppelung möglich
Sonder-Parkflächen auf KU Grundstück



Stellplatznachweis

Für den städtischen Friedhof sind gemäß der aktuelle Stellplatzsatzung 30 STP nachzuweisen. Im Zuge der erstmaligen Beschäftigung mit einem BRK-Standort auf dem Friedhofsparkplatzes an der Seeshaupter Straße wurde für den städtischen Friedhof ein Stellplatzüberschuss von 138 STP ermittelt. (vgl. Anhang zu dieser Vorlage)

Bei Wegfall der 144 STP an der Seeshaupter Straße werden nach derzeitigem Stand ca. 6 STP im Bereich der Fischhaberstraße nötig. Die Unterbringung der erforderlichen STP im Bereich der Fischhaberstraße ist bei dem Potential bis hin zu der Verdopplung der vorhandenen Parkflächen gegeben. Eine Verdopplung der STP-Flächen würde einen Entfall der Freizeitgärten bedeuten.

Für Groß-Ereignisse stünde mit der westlich anschließenden Schotterrassen-Fläche eine Erweiterung der Parkplatzkapazitäten zur Verfügung.

Gräber der Mordopfer des 28. April

Der Entfall des Hauptzugangs ermöglicht eine Ausweitung und Veränderung des Gedenkortes. Am Ende der Hauptachse der Anlage kann die Friedhofsmauer geschlossen und in Flucht der Hauptachse ein Verweilort für das Gedenken eingerichtet werden.