



---

**Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg**

Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 18.04.2023

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.  
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

---

- |           |   |                   |
|-----------|---|-------------------|
| <b>7.</b> | <b>76. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ für das Grundstück Schloßfeldweg 1 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung</b> | <b>3/077/2023</b> |
|-----------|---|-------------------|

**1. Vortrag:**

Der Stadtrat hat am 29.04.2020 die Aufstellung der 76. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 933/11 der Gemarkung Penzberg, Schloßfeldweg 1, beschlossen.

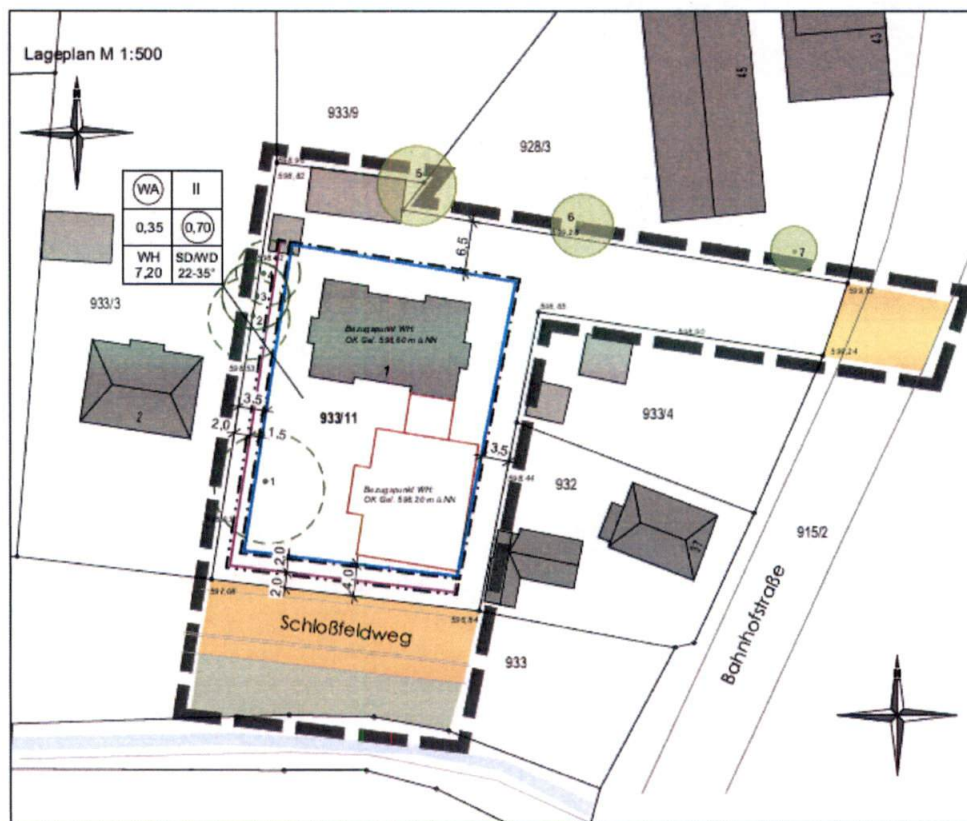
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.05.2020 im Amtsblatt der Stadt Penzberg bekanntgemacht.

In der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 18.01.2022 wurde dem Planentwurf und der städtebaulichen Begründung vom 08.11.2021 die Zustimmung erteilt und die 76. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

Der Entwurf der 76. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ wurde einschließlich Begründung vom 03.08.2022 bis 05.09.2022 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 26.07.2022.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 11.08.2022 gebeten, ihre Stellungnahmen bis 16.09.2022 einzureichen.

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



Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

- 1 Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet Bauverwaltung
- 2 Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landes-pflege
- 3 Landratsamt Weilheim-Schongau; Sachbereich 41.2, Technischer Umweltschutz
- 4 Regierung von Oberbayern
- 5 Planungsverband Region Oberland
- 6 Staatliches Bauamt Weilheim, Straßenverwaltung und -unterhaltung im Landkreis Weilheim Schongau
- 7 Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- 8 Stadtwerke Penzberg
- 9 E.ON SE
- 10 Regierung von Oberbayern- Bergamt Südbayern
- 11 Regierung von Oberbayern- Bergamt Südbayern
- 12 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim i. OB
- 13 Brandschutzdienststelle Landratsamt Weilheim-Schongau
- 14 Bayernnets GmbH
- 15 Deutsche Telekom Technik GmbH
- 16 Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH
17. Stadt Penzberg; Abteilung für Umwelt- und Klimaschutz

1. Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebietsleiter Sb. 40.1 Bauverwaltung vom 13.07.2022

Aus rechtlicher Sicht bitten wir Folgendes zu beachten:

#### zu B) 1.4 – überbaubare Grundstücksfläche

Wir empfehlen, die textliche Festsetzung Nr. 1.4 ersatzlos zu streichen. Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den eingezeichneten und vermaßten Baugrenzen. Eine zusätzliche textliche Festsetzung ist nicht notwendig und widerspricht zudem der zeichnerischen Darstellung, da der Abstand der nördlichen Baugrenze zum Nachbargrundstück nicht durchgängig 6,5 m beträgt.

### **zu B) 2.3 – Maß der baulichen Nutzung**

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 Buchst. a) genannten untergeordneten Bauteile, um die die Grundfläche überschritten werden darf, sind ohnehin nicht auf die GR anzurechnen. Insofern ist diese Regelung entbehrlich. Auf die GR anrechenbar sind bauliche Anlagen, die das Baugrundstück überdecken oder unterbauen. Nicht untergeordnete auskragende Bauteile und Vorbauten, die nicht unmittelbar mit dem Erdboden verbunden sind, sondern nur über diesem in den Luftraum ragen, sind mitzurechnen, soweit sie sich auf den Bodenschutz und die Bodenversiegelung und damit auf einen Schutzzweck von § 19 negativ auswirken (König/Roeser/Stock/Petz, 5. Aufl. 2022, BauNVO § 19 Rn. 7).

Untergeordnete Bauteile (vgl. Art. 6 Abs. 6 BayBO), die nicht mit dem Erdboden verbunden sind, werden nicht an die GR angerechnet.

### **zu B) 2.6 – Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Baufensters gelten zwei unterschiedliche untere Bezugspunkte, südlich 598,20 m üNN, nördlich 598,60 m ü NN. Die Grenze, welcher untere Bezugspunkt maßgeblich sein soll, ist unbestimmt und könnte im späteren Vollzug des Bebauungsplans zu Auslegungsschwierigkeiten führen. Um dies zu beheben könnte eine Nutzungstrennungslinie eingezeichnet werden, die die unterschiedlichen Bezugspunkte voneinander abgrenzt.

### **Zu B) 2.10 bzw. A) 3.4 – Dachaufbauten / Wandhöhe**

Sofern für Quergiebel, Widerkehren etc. höhere Wandhöhen zugelassen werden sollen, sollte dies in den Festsetzungen berücksichtigt werden.

#### **Abwägung der Stellungnahme:**

**Zu B) 1.4:** Die textliche Festsetzung Nr. 1.4 wird ersatzlos gestrichen.

**Zu B) 2.3:** Die textliche Festsetzung Nr. 2.3 a) wird wie folgt geändert:

*„Die zulässige maximale Grundfläche kann um bis zu 20 % für Terrassen überschritten werden Untergeordnete Bauteile gem. Art. 6, Abs.6 BayBO werden nicht auf die GR angerechnet.“*

**Zu B) 2.6:** Um späteren Interpretationsschwierigkeiten vorzubeugen wird in den Planzeichen ein

neuer Unterpunkt für die Nutzungstrennungslinie als *„Abgrenzung unterschiedlicher Bezugspunkte für*

*die Wandhöhe“* ergänzt (A) 3.5). Die Trennungslinie wird im Abstand von 25 m von der nördlichen Grundstücksgrenze zu Fl. Nr. 928/3 in der Planzeichnung eingezeichnet.

**Zu B) 2.10 bzw. A) 3.4:** Der Punkt B) 2.10 wird wie folgt ergänzt:

*„Für Quergiebel und Widerkehren wird abweichend von B) 2.6 bzw. A) 3.4 eine Wandhöhe von 8,50 m zugelassen.“*

#### **Beschluss:**

Den Empfehlungen des Sachgebiets Sb. 40.1 Bauverwaltung wird entsprochen, der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend geändert.

2. Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege, (Grünordnung), (Naturschutz), vom 29.08.2022

Hinweis: Das Allergie Risiko als Argument für eine Baumfällung zu verwenden, würde in der Konsequenz zur Fällung aller Wind bestäubenden Arten führen, was sehr viele Arten betreffen würde und nicht verhältnismäßig ist. Eine Fällung ist sinnvoll bei Vorschädigungen oder nur noch einer geringen Lebensdauer. Auch Fichten haben in der Stadt als immergrüne Gehölze eine wichtige Funktion, da sie gerade auch im Winter einen gewissen Schutz z. B. für Vögel bieten.

Mit der Zielsetzung einer sinnvollen Nachverdichtung und entsprechenden geplanten Neupflanzungen sind die geplanten Fällungen nachvollziehbar.

Fachlicher Naturschutz: Keine Äußerung

#### **Abwägung der Stellungnahme:**

Die Begründung zur Bebauungsplanänderung wird entsprechend der Stellungnahme wie folgt geändert:

*„Wie bereits in Punkt 1 beschrieben, stehen auf dem Grundstück vier Bäume, eine Fichte und*

*drei alte Birken. Mit der Zielsetzung einer sinnvollen Nachverdichtung werden diese in der Bebauungsplanänderung als nicht erhaltenswert festgesetzt. Die Durchgrünung des Grundstücks wird durch entsprechende Festsetzungen für Neupflanzungen im Bebauungsplan gewährleistet.“*

### **Beschluss:**

Dem Hinweis des Sachgebiets Fachlicher Naturschutz wird entsprochen, die Begründung zur Bebauungsplanänderung wird entsprechend geändert.

3. Landratsamt Weilheim-Schongau; Sachbereich 41.2, Technischer Umweltschutz, Sachbearbeiter: Frau Nirschl, vom 24.08.2022

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen):

### **Einwendungen:**

In einem Abstand von ca. 35 m befindet sich östlich die St 2370 (Bahnhofstraße) mit der Einmündung der Bichler Straße. Es handelt sich in diesem Bereich um eine der meistbefahrenen Straßen in Penzberg. Eine überschlägige Berechnung zeigt, dass der in der einschlägigen DIN 18005 genannte Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet tagsüber im Erdgeschoss überall eingehalten wird, in den Obergeschossen jedoch Überschreitungen bis zu 4 dB(A) zu erwarten sind. Nachts ergibt die Berechnung Überschreitungen von bis zu knapp 7 dB(A). Damit wird sogar der in der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für ein Allgemeines Wohngebiet genannte Immissionsgrenzwert noch deutlich überschritten.

### **Rechtsgrundlagen:**

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7c) BauGB und § 50 BImSchG i. V. m. DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Mai 1987 (Einführungserlass des StMI vom 03.08.1988); 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)

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

Für den Änderungsbereich ist eine Festsetzung zum Immissionsschutz erforderlich. Es wird folgende Formulierung empfohlen:

### **Nördliches Gebäude:**

Nachts genutzte Räumlichkeiten (Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer u. ä.) müssen

- im Erdgeschoss mindestens ein zum Lüften geeignetes stehendes Fenster in Richtung Norden, Süden oder Westen
- im Obergeschoss mindestens ein zum Lüften geeignetes stehendes Fenster in Richtung Süden oder Norden (mit einem Mindestabstand von jeweils 10 m zur östlichen Baugrenze) oder Westen
- im Dachgeschoss mindestens ein zum Lüften geeignetes stehendes Fenster in Richtung Süden oder Norden (mit einem Mindestabstand von jeweils 16 m zur östlichen Baugrenze) oder Westen besitzen.

Sonstige übergeordnete Räumlichkeiten (z. B. Wohnzimmer, Wohnküchen) müssen

- im Obergeschoss mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster in Richtung Norden, Süden oder Westen
- im Dachgeschoss mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster in Richtung Süden oder Norden (mit einem Mindestabstand von jeweils 10 m zur östlichen Baugrenze) oder Westen besitzen.

### **Südliches Gebäude:**

Nachts genutzte Räumlichkeiten (Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer u. ä.) müssen

- im Erdgeschoss mindestens ein zum Lüften geeignetes stehendes Fenster in Richtung Norden oder Westen
- im Obergeschoss mindestens ein zum Lüften geeignetes stehendes Fenster in Richtung Norden (mit einem Mindestabstand von 10 m zur östlichen Baugrenze) oder Westen

- im Dachgeschoss mindestens ein zum Lüften geeignetes stehendes Fenster in Richtung Westen besitzen.

Sonstige übergeordnete Räumlichkeiten (z.B. Wohnzimmer, Wohnküchen) müssen

- im Obergeschoss mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster in Richtung Süden (mit einem Mindestabstand von 16 m zur östlichen Baugrenze), Norden oder Westen
- im Dachgeschoss mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster in Richtung Norden (mit einem Mindestabstand von 16 m zur östlichen Baugrenze oder Westen besitzen)

**Alternativ** können die Fenster auch

- geschützt hinter geschlossenen /vollverglasten Balkonen, Loggien, Laubengängen o. ä. angeordnet werden oder
- als festverglaste, auch zu Lüftungszwecken nicht öffnbaren Fenstern ausgeführt werden.

In diesem Fall sind zusätzliche mechanische Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Unter Nr. 3.4 der Festsetzungen steht eine Formulierung zur lärmarmen Ausführung von Tiefgaragenrampen. Diese Formulierung ist jedoch erfahrungsgemäß nicht genau genug, da z. B. „zu überbauen“ auch so verstanden werden könnte, dass eine Überdachung allein schon ausreicht. Zum Schutz der Nachbarschaft wird daher eine Umformulierung, z. B. analog dem nachstehenden Text, empfohlen.

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

#### **Abwägung der Stellungnahme:**

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz der Gebäude (Nördliches und Südliches Gebäude) werden analog der empfohlenen Formulierung im Bebauungsplan übernommen (C) 2.1) Punkt B) 3.4: Die bisherige Formulierung wird ersetzt durch die empfohlene Formulierung.

#### **Beschluss:**

Den Empfehlungen des Sachgebiets Sb. 41.2 Technischer Umweltschutz wird entsprochen, der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend geändert.

#### **4. Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde vom 16.08.2022**

Die Stadt Penzberg beabsichtigt die 76. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerstädtische Nachverdichtung zu schaffen. Die Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bisher als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Planung leistet einen Beitrag zu einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.1 G, Regionalplan Oberland (RP 17) B II 1.1 G).

Erfordernisse der Raumordnung stehen der 76. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ nicht entgegen.

#### Hinweis:

Zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems bitten wir Sie uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums 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.

#### **Abwägung der Stellungnahme:**

Eine Abwägung ist nicht erforderlich, da keine Einwände gegen den Entwurf der Bebauungsplanänderung vom 08.11.21 bestehen.

**Beschluss:**

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

**5. Planungsverband Region Oberland vom 26.08.2022,**

auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 16.08.2022 an.

**Abwägung der Stellungnahme:**

Eine Abwägung ist nicht erforderlich, da keine Einwände gegen den Entwurf der Bebauungsplanänderung vom 08.11.21 bestehen.

**Beschluss:**

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

**6. Staatliches Bauamt Weilheim, Straßenverwaltung und -unterhaltung im Landkreis Weilheim Schongau**

seitens des Staatlichen Bauamtes werden keine Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplanes geltend gemacht.

**Abwägung der Stellungnahme:**

Eine Abwägung ist nicht erforderlich, da keine Einwände gegen den Entwurf der Bebauungsplanänderung vom 08.11.21 bestehen.

**Beschluss:**

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

**7. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Leitung Abteilung 2- Lkr. Weilheim-Schongau,**

wir hatten zu o.g. Bauleitplanung zuletzt mit Schreiben vom 14.01.2022 bereits Stellung genommen. Diese Stellungnahme halten wir dem Grunde nach aufrecht. Weitere Anmerkungen sind aber nicht angezeigt.

**Abwägung der Stellungnahme:**

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 11.08.2022 bis 16.09.2022 eingeholt. Eine Stellungnahme vom 14.01.2022 für den Bereich der Bebauungsplanänderung liegt der Stadt Penzberg nicht vor.

**Beschluss:**

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

**8. Stadtwerke Penzberg**

Das Grundstück Fl. Nr. 933/11 ist über den südliche verlaufenden öffentlichen Mischwasserkanal erschlossen und angeschlossen. 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.

### Wasser:

Das Grundstück Fl. Nr. 933/11 über die östlich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen und angeschlossen.

### **Abwägung der Stellungnahme:**

Der Punkt C) 1.1 („Das auf Dach- und Hofflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist dem Baugrundstück zu versickern.“) wird wie folgt ergänzt:  
„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.“

### **Beschluss:**

Der Stellungnahme der Stadtwerke Penzberg wird entsprochen, der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend geändert.

### **9. E.ON SE vom 15.08.2022**

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 o.a. Geltungsbereich lautet wie folgt:

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

In Teilen des Geltungsbereiches, vornehmlich im nördlichen und südlichen Planbereich, entnehmen wir den Archivunterlagen Hinweise auf tagesnahen Uraltbergbau, der geplante Bauvorhaben gefährden kann.

Weiterhin machen wir darauf aufmerksam, dass sich im nördlichen Grenzbereich des Geltungsbereiches eine alte verlassene Tagesöffnung befinden kann, deren Zustand und Lage uns nicht bekannt ist.

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/in-dex.html](https://www.regierung.oberbayern.bayern.de/ueber_uns/zentralezustandigkeiten/bergamt_suedbayern/in-dex.html)

Eine Kopie dieses Schreibens erhält das Bergamt Südbayern.



#### **Abwägung der Stellungnahme:**

Der Punkt A) 5 „Verkehrsflächen, Stellplätze, Tiefgarage“ wird in „Verkehrsflächen und Flächen besonderer Bedeutung“ umbenannt und die „Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können (§9 Abs. 5 BauGB)“ wird in den Bebauungsplan übernommen.

Unter C) wird ein weiterer Punkt „7. Ehemalige Bergbauflächen“ ergänzt, der folgende Formulierung enthält:

7.1 Das Grundstück liegt im Grubenfeld der Pechkohlengrube Penzberg. Hier hat Bergbau in größerer Tiefe stattgefunden. In Teilen des Geltungsbereiches sind Hinweise auf tagesnahen Uraltbergbau vorhanden (<15 m u. GOK), der geplante Bauvorhaben gefährden kann. Im nördlichen Grenzbereich des Geltungsbereiches kann sich eine verlassene Tagesöffnung befinden, deren Zustand und Lage nicht genau bekannt ist.

7.2 Die Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können, sind im Planteil eingezeichnet.

*Unbekannte Abbauflächen können nicht ausgeschlossen werden.*

*Für weitere Planungen wird empfohlen, Einsichtnahme in das amtliche Grubenbild bei der Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, Maximiliansstr. 39, 80538 München, zu beantragen. Weitere Informationen unter folgendem Link:*

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

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme der E.ON.SE wird im Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

#### **10. Regierung von Oberbayern- Bergamt Südbayern vom 18.08.2022**

Das bei der 76. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ betroffene Grundstück Fl. Nr. 933/11 Gemarkung Penzberg liegt im Grubenfeld der Pechkohlengrube Penzberg. Hier hat nachweislich Bergbau in größerer Teufe stattgefunden. Ein Grundstückteil (nordöstlich des Bestandsgebäudes) wird zudem von einem alten, tagesnah (<15 m uGOK) verlaufenden Stollen gekreuzt. Der geplante Neubau ist jedoch nicht betroffen. Dennoch sollte der Umstand der



ehemaligen Bergbauaktivitäten berücksichtigt und im Beschluss darauf hingewiesen werden. Ansonsten bestehen aus Sicht des Bergamtes keine Einwendungen.

#### **Abwägung der Stellungnahme:**

Die Hinweise des Bergamtes Südbayern auf ehemalige Bergbauaktivitäten sind in den Formulierungen der Ergänzung C) 7. „Ehemalige Bergbauflächen“ zusammen bzw. ergänzend zu der Stellungnahme der E.ON.SE in der Bebauungsplanänderung aufgenommen worden.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Bergamtes Südbayern wird zusammengefasst mit der Stellungnahme der E.ON.SE und im Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

#### **11. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 22.08.2022**

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

#### Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

#### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

#### **Abwägung der Stellungnahme:**

Unter C) wird ein weiterer Punkt „8. Bodendenkmäler“ ergänzt, der folgende Formulierung enthält: *„Archäologische Funde bzw. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde (Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG). Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“*

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege wird im Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

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:

Forstliche Belange sind nicht betroffen, es bestehend daher keine Einwände.

**Abwägung der Stellungnahme:**

Eine Abwägung ist nicht erforderlich, da keine Einwände gegen den Entwurf der Bebauungsplanänderung vom 08.11.21 bestehen.

**Beschluss:**

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

**13. Brandschutzdienststelle Landratsamt Weilheim-Schongau vom 12.09.2022**

Aus der vorgelegten Planung ergeben sich keine Hinweise aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes.

**Abwägung der Stellungnahme:**

Eine Abwägung ist nicht erforderlich, da keine Einwände gegen den Entwurf der Bebauungsplanänderung vom 08.11.21 bestehen.

**Beschluss:**

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

**14. Bayernnets GmbH vom 12.08.2022**

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.

**Abwägung der Stellungnahme:**

Eine Abwägung ist nicht erforderlich, da keine Einwände gegen den Entwurf der Bebauungsplanänderung vom 08.11.21 bestehen.

**Beschluss:**

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

**15. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 15.09.2022**

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Plan-verfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Zum Bestandsgebäude auf der Fl. Nr. 933/11 verläuft nordseitig ein Kupferkabel, südlich davon sind jedoch keine Leitungen der Deutschen Telekom Technik vorhanden. Dort wäre eine Neubebauung problemlos. Wir haben die Varianten dem Begründungsteil zufolge studiert und zur Kenntnis genommen. Vorläufig legen wir hier noch kein Plangebiet in unseren Systemen an,

bis geklärt ist, welche Variante sich durchsetzen wird.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

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

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

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

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

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

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung Süd, PTI 23  
Gablinger Straße 2  
D-86368 Gersthofen

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

**Abwägung der Stellungnahme:**

Eine Abwägung ist nicht erforderlich, da keine Einwände gegen den Entwurf der Bebauungsplanänderung vom 08.11.21 bestehen.

Eine genauere Betrachtung der vorhandenen Leitungen findet im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens statt.

**Beschluss:**

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

**16. Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH vom 12.09.2022**

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

**Abwägung der Stellungnahme:**

Eine Abwägung ist nicht erforderlich, da keine Einwände gegen den Entwurf der Bebauungsplanänderung vom 08.11.21 bestehen.

Eine genauere Betrachtung der vorhandenen Leitungen findet im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens statt.

**Beschluss:**

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

## 17. 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.

Die Ziffer 4.3 der Festsetzungen durch Text ist folgendermaßen zu ergänzen. „Bei Ausfall sind Bäume auf dem gleichen Grundstück zu ersetzen.“



### **Abwägung der Stellungnahme:**

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“ soll als Hinweis aufgenommen werden

Die vorgeschlagene Formulierung bezüglich der Festsetzung von Nisthilfen soll als Festsetzung in den Entwurf der Bebauungsplanänderung übernommen werden.

Die Ziffer 4.3 der Festsetzungen durch Text ist folgendermaßen zu ergänzen. „Bei Ausfall sind Bäume auf dem gleichen Grundstück zu ersetzen.“

### **Beschluss:**

Der Stellungnahme der Stadt Penzberg (Abteilung für Umwelt- und Klimaschutz) wird entsprochen, der Entwurf der 76. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ wird entsprechend angepasst.

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

Von der Öffentlichkeit wurden Bedenken oder Anregungen zur 76. Änderung des Bebauungsplans "Altstadtsanierung" der Stadt Penzberg vorgebracht.

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

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.17 erörtert und abgewogen.

Der Stadtrat beschließt, die 76. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.17 zu billigen.

Der Stadtrat beschließt, dass der Entwurf der 76. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ sowie die Begründung entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.17 zu ergänzen bzw. abzuändern ist und nach Ergänzung bzw. Änderung der Planunterlagen erneut gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen ist.

### **5. Beschluss:**

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

---

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 26.04.2023



Stefan Korpan  
Erster Bürgermeister