



---

**Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg**

Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 09.05.2023

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

---

- |           |   |                   |
|-----------|---|-------------------|
| <b>5.</b> | <b>78. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung</b> | <b>3/100/2023</b> |
|-----------|---|-------------------|
- 

**1. Vortrag:**

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

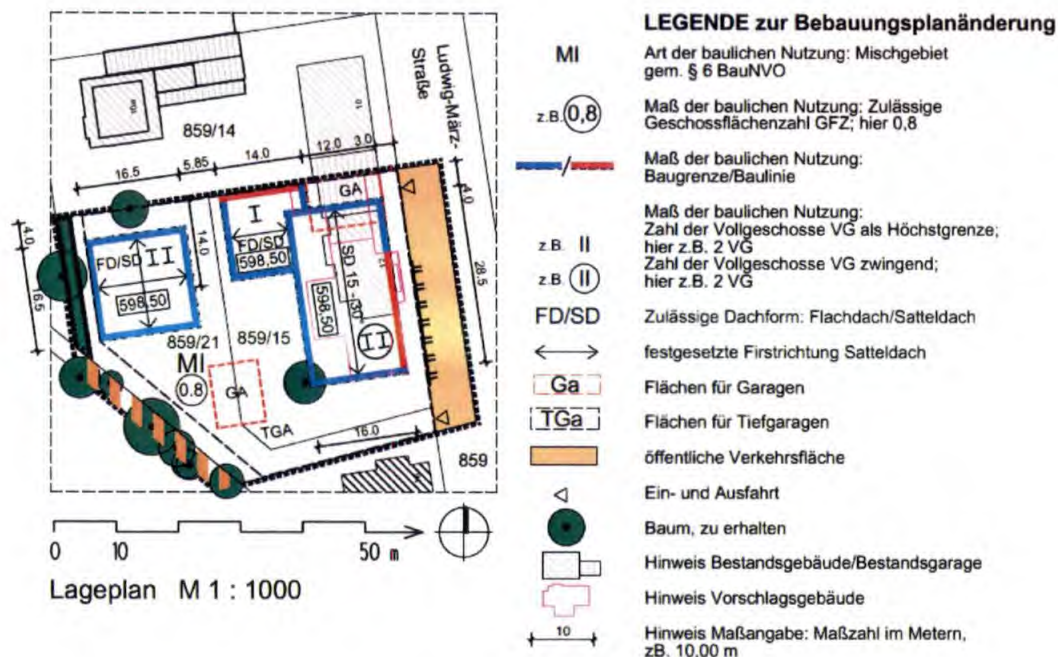
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.10.2021 bekannt gemacht.

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

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

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

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



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

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

Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Städtebau) am 23.03.2023

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

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

Regierung von Oberbayern - höhere Landesplanungsbehörde am 23.02.2023

Planungsverband Region Oberland am 24.03.2023

Staatl. Bauamt Weilheim (Straßenbauamt) am 27.02.2023

Wasserwirtschaftsamt Weilheim am 15.03.2023

KU Stadtwerke Penzberg am 17.03.2023

E.ON SE am 03.03.2023

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim am 01.03.2023

Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Brandschutzdienststelle) am 06.03.2023

Bund Naturschutz in Bayern e.V. am 27.03.2023

Industrie- und Handelskammer am 23.02.2023

Bayernwerk Netz GmbH am 06.03.2023

ESB Energienetze Bayern GmbH & CO.KG am 24.02.2023

bayernets (Erdgas) am 23.02.2023

Deutsche Telekom Technik GmbH am 28.02.2023

Vodafone Deutschland am 24.03.2023

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

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien vom 09.05.2023

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

Regierung von Oberbayern – Bergamt Süd

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Verein für Denkmalpflege

EVA – Erbschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH am

Beirat für Menschen mit Behinderung

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB

ADFC Bernried Seeshaupt Iffeldorf Penzberg Sindelsdorf

Landesbund für Vogelschutz (LBV)

Bayerischer Bauernverband

Bayerisches Landesamt für Umwelt

Regierung von Oberbayern - Umweltrecht

Regierung von Oberbayern - Naturschutzbehörde

Planungsverband Region Oberland

Gemeinde Iffeldorf

Gemeinde Sindelsdorf

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

a)

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

b)

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

### **Würdigung der Stellungnahme:**

zu a)

Das Vorschlagsgebäude hält einen angemessenen Abstand zum o. a. Bau ein.

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

Es wird vorgeschlagen, die Baugrenzen nicht zu verändern.

zu b)

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Beschlussvorschlag:**

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

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

zu b)

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

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

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

Keine Einwendungen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

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

Einwendungen:

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

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

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

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

#### 1. Straßen-Verkehrslärm

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

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

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

Aufgrund der Baurechtsmehrung wird ein Teil der zukünftigen Bebauung wesentlich näher an der Bahnlinie Tutzing - Kochel liegen, als ursprünglich vorgesehen. Nach unseren Berechnungen wird der nach DIN 18005 nachts in Mischgebieten vorgegebene schalltechnische Orientierungswert von 50 dB(A) zwar gerade noch eingehalten, jedoch ist an anderer DIN-Stelle besonders hervorgehoben, dass „bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist“. Bei Bahnlärm kommt verschärfend hinzu, dass die Einzelpegel der Vorbeifahrten sehr laut (Aufwachkriterium) sind und der vorg. Orientierungswert nur deshalb nicht überschritten wird, da es sich um einen über die gesamte Nachtzeit gemittelten Pegel handelt.

Neben den vom Schienenverkehr ausgehenden Lärmimmissionen (Primärschall) müssen bis zu einem Abstand von 50 m zum Gleiskörper auch die auf das Gebäude einwirkenden Erschütterungen und dadurch ausgelöste sekundäre Luftschallimmissionen untersucht werden. Über Erschütterungen sowie Sekundärschall lassen sich ohne Messungen keine Aussagen machen; daher ist eine entsprechende Untersuchung erforderlich.

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

#### 1. Straßen-Verkehrslärm

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

„Auf dem östlichen Baufenster an der Ludwig-März-Straße sind bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbaumaßnahmen schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ sind dies u.a. Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer, Wohnküchen, Büros u. ä.) so anzuordnen, dass sie über mindestens ein zum Lüften geeignetes stehendes Fenster an der Westfassade belüftet werden können. Ohne eine solche Lüftungsmöglichkeit sind die Fenster mit baulichen Maßnahmen (z.B. Laubengangerschließung, Abschirmung durch eigene

Gebäudeteile, verglaste - innenwandig schallabsorbierende - Vorbauten) so zu schützen, dass vor den Fenstern 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts nicht überschritten werden.“

## 2. Bahnverkehr

Aufgrund der Nähe der Bahnlinie empfehlen wir folgende Textfestsetzung:

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

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

Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

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

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

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

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

### **Beschlussvorschlag:**

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

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

Textliche Festsetzungen:

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

„Mit dem Bauantrag ist für Neubauten bis zu einem Abstand von 50 m zum Gleiskörper eine Untersuchung eines Sachverständigen i. S. von § 29b BImSchG vorzulegen, mit der

nachgewiesen wird, dass die zulässigen Werte der DIN 4150-2 (Erschütterungen im Bauwesen) für Erschütterungen oder die „Anhaltswerte für Innenschallpegel“ der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) durch Sekundärschall nicht überschritten werden. Hierfür evtl. erforderliche Maßnahmen sind in die Planung einzuarbeiten und bei der Bauausführung entsprechend zu beachten.“

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

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

Planzeichnung:

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

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

Östliches Baufenster:

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

Westliches Baufenster:

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

Erschütterungen aus dem Bahnbetrieb:

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

Tiefgaragenrampen:

„Tiefgaragenrampen sind mit einer dreiseitig geschlossenen und überdachten Einhausung zu überbauen. Die Einhausung ist innenseitig an Wänden und Decke schallabsorbierend auszuführen. Im oberen Rampenbereich dürfen nur „leise laufende“ Tiefgaragentore eingebaut werden. Tiefgaragentore müssen mittels Funkfernsteuerung geöffnet werden können. Die

Abdeckungen von Regenrinnen sind lärmarm (z. B. mit verschraubten Gusseisenplatten) auszubilden.“

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

Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

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

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

#### **Beschlussvorschlag:**

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

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

Keine Äußerung

#### **Beschlussvorschlag:**

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

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

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

#### **Beschlussvorschlag:**

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

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

#### **Abwasser:**

Die Flurstücke Fl. Nr. 859/15 (Ludwig-März-Straße 12) und 859/21 sind über den östlich verlaufenden öffentlichen Mischwasserkanal erschlossen. Die Entwässerung auf den Grundstücken ist jeweils bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen. Der bestehende Mischwasserkanal, über den die beiden Flurstücke 859/15 und 859/21 erschlossen sind, ist unterstrom gemäß IST-Zustand GEP bereits jetzt überlastet. Aufgrund der derzeit nicht ausreichenden hydraulischen Leistungsfähigkeit des dortigen Kanalnetzes kommt es an mehreren Schächten (u. A. im Bereich der Grundschule in der Sonnenstraße und in der Friedrich-Ebert-Straße) bei entsprechend intensiven Niederschlägen gemäß den Berechnungen zum IST-Zustand GEP zu Überstau. Zur Behebung dieses Überstaus sind, wie bereits bekannt, die GEP-Maßnahmen 47 und 48 vorgesehen. Nach Umsetzung der GEP-



Maßnahmen 47 und 48 sowie deren hydraulischen Vorläufern könnten auch weitere Flächen gemäß Prognosezustand GEP an das Kanalnetz angeschlossen werden, so dass dann auch zusätzliche Abflüsse infolge der Nachverdichtung im Bereich der Flurstücke 859/15 sowie 859/21 aufgenommen werden könnten, ohne dass auf den Flurstücken, von denen nun zusätzliche Abflüsse eingeleitet werden sollen, weitergehende hydraulische Maßnahmen erforderlich sind. Dementsprechend ist die Einleitung weiterer Abflussmengen in den überlasteten Kanal aktuell kritisch zu sehen, da hier eine Verschlechterung hinsichtlich der Betroffenheiten Dritter nicht ausgeschlossen werden kann. Um signifikante bzw. tatsächlich messbare Verschlechterungen für Dritte infolge der Einleitung zusätzlicher Abwassermengen von den beiden Flurstücken 859/15 und 859/21 vor Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahmen ausschließen zu können, muss sichergestellt werden, dass zumindest bis zur Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahmen nicht signifikant mehr Abwasser von den beiden Flurstücken 859/15 und 859/21 eingeleitet wird als bisher. In diesem Zusammenhang könnten u. U. weitergehende hydraulische Maßnahmen auf den beiden Flurstücken 859/15 und 859/21 selbst eine Rolle spielen.

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

Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen sowie gemäß den entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheide sowie den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg zu beseitigen. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die Entwässerungsanlagen in der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

#### Trinkwasser:

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

#### Fernwärme:

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

#### **Beschlussvorschlag:**

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

#### Änderung der Begründung:

KU Stadtwerke Penzberg

#### Abwasser:

Die Flurstücke Fl. Nr. 859/15 (Ludwig-März-Straße 12) und 859/21 sind über den östlich verlaufenden öffentlichen Mischwasserkanal erschlossen. Die Entwässerung auf den Grundstücken ist jeweils bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen. Der bestehende Mischwasserkanal, über den die beiden Flurstücke 859/15 und 859/21 erschlossen sind, ist unterstrom gemäß IST-Zustand GEP bereits jetzt überlastet. Aufgrund der derzeit nicht ausreichenden hydraulischen Leistungsfähigkeit des dortigen Kanalnetzes kommt es an mehreren Schächten (u. A. im Bereich der Grundschule in der Sonnenstraße und in der Friedrich-Ebert-Straße) bei entsprechend intensiven Niederschlägen gemäß den Berechnungen zum IST-Zustand GEP zu Überstau. Zur Behebung dieses Überstaus sind, wie bereits bekannt, die GEP-Maßnahmen 47 und 48 vorgesehen. Nach Umsetzung der GEP-

Maßnahmen 47 und 48 sowie deren hydraulischen Vorläufern könnten auch weitere Flächen gemäß Prognosezustand GEP an das Kanalnetz angeschlossen werden, so dass dann auch zusätzliche Abflüsse infolge der Nachverdichtung im Bereich der Flurstücke 859/15 sowie 859/21 aufgenommen werden könnten, ohne dass auf den Flurstücken, von denen nun zusätzliche Abflüsse eingeleitet werden sollen, weitergehende hydraulische Maßnahmen erforderlich sind. Dementsprechend ist die Einleitung weiterer Abflussmengen in den überlasteten Kanal aktuell kritisch zu sehen, da hier eine Verschlechterung hinsichtlich der Betroffenheiten Dritter nicht ausgeschlossen werden kann. Um signifikante bzw. tatsächlich messbare Verschlechterungen für Dritte infolge der Einleitung zusätzlicher Abwassermengen von den beiden Flurstücken 859/15 und 859/21 vor Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahmen ausschließen zu können, muss sichergestellt werden, dass zumindest bis zur Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahmen nicht signifikant mehr Abwasser von den beiden Flurstücken 859/15 und 859/21 eingeleitet wird als bisher. In diesem Zusammenhang könnten u. U. weitergehende hydraulische Maßnahmen auf den beiden Flurstücken 859/15 und 859/21 selbst eine Rolle spielen.

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

Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist 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.

#### Trinkwasser:

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

#### Fernwärme:

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

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

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

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

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

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

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

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

Wir weisen jedoch darauf hin, dass nach den geologischen Gegebenheiten in diesem Bereich Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann.

Unsere Unterlagen weisen über eine solche Tätigkeit ebenfalls nichts aus.

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

Weitere Informationen finden Sie unter dem folgenden Link:

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

Eine Kopie dieses Schreibens erhält das Bergamt Südbayern.

### **Beschlussvorschlag:**

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

### **Änderung der Begründung:**

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

Stellungnahme der E.ON SE:

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

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

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

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

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

Weitere Informationen finden Sie unter dem folgenden Link:

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

Eine Kopie dieses Schreibens erhält das Bergamt Südbayern.

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

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

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

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

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

Aus dem Bereich Forsten:

Forstfachliche Belange sind von der Planung nicht berührt.

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

**Beschlussvorschlag:**

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

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

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

**Beschlussvorschlag:**

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Beschlussvorschlag:**

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

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

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

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

### **Beschlussvorschlag:**

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

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

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

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

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

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

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

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

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

Das Portal erreichen Sie unter:

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

### **Beschlussvorschlag:**

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

Änderung der Begründung:

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

Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH:

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

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

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

Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Befinden sich unsere Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.

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

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

Das Portal erreichen Sie unter:

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

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

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

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

#### **Beschlussvorschlag:**

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

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

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

Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.

#### **Beschlussvorschlag:**

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

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

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

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

### **Beschlussvorschlag:**

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

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

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

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

Weiterführende Dokumente:

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

### **Beschlussvorschlag:**

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

Änderung der Begründung:

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

Stellungnahme der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH:

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

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

Weiterführende Dokumente:

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

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Beschlussvorschlag:**

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

### **Änderung auf BPlan-Ebene:**

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

### Infrastrukturelle Belange

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

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

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

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

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

Im Druckbereich der Gleise darf es zu keinerlei statisch beeinträchtigenden Eingriffen kommen. Die Baugrenzen sind so anzuordnen, dass die späteren Bauausführungen einschließlich

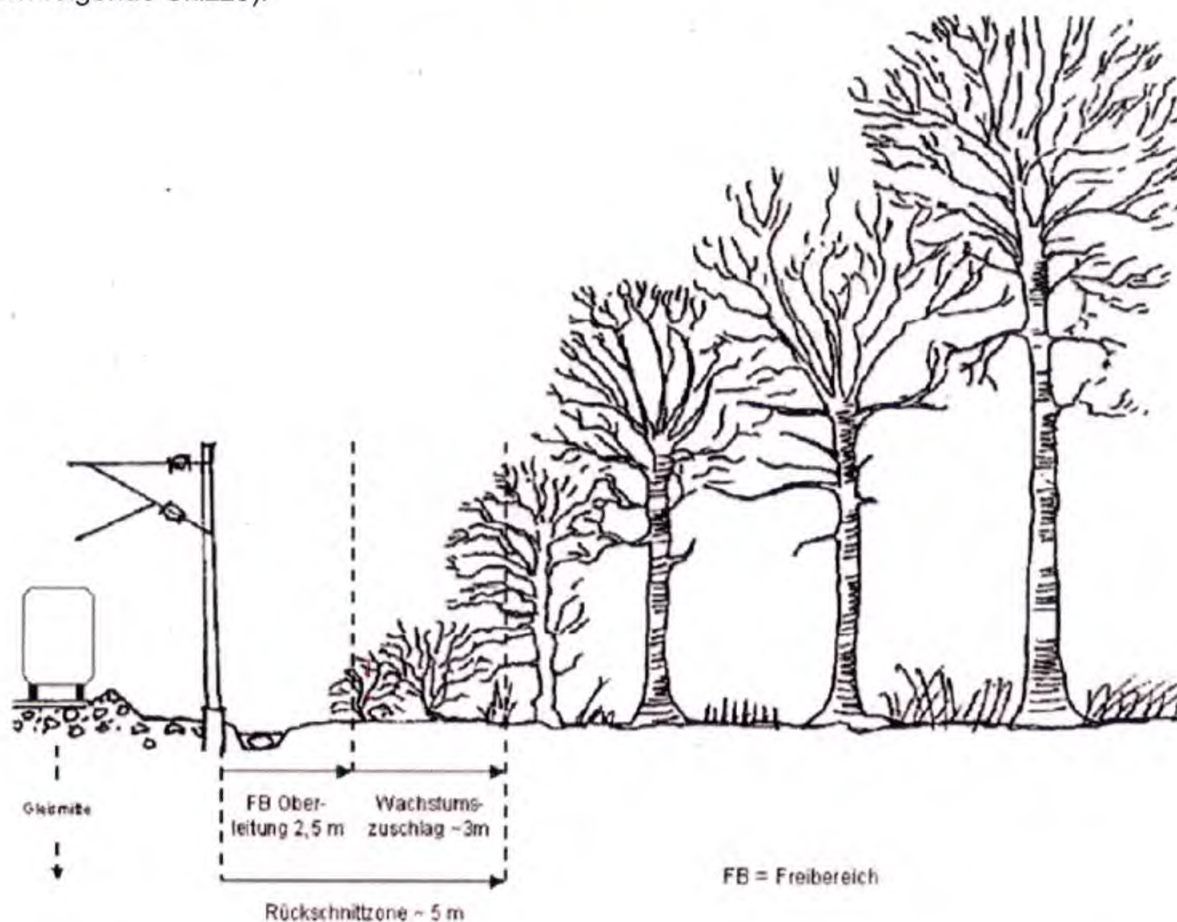
Erstellung der Baugruben außerhalb des Druckbereichs der Gleise stattfinden können und keine Abgrabungen des Bahndamms erfolgen müssen. Eine Rückverankerung von Baugrubensicherungen im Stützbereich bzw. auf Bahngrund ist unzulässig.

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

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

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

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



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

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

Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu

Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

#### Immobilienrelevante Belange:

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

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

#### Hinweise für Bauten nahe der Bahn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

### **Schlussbemerkungen**

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

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

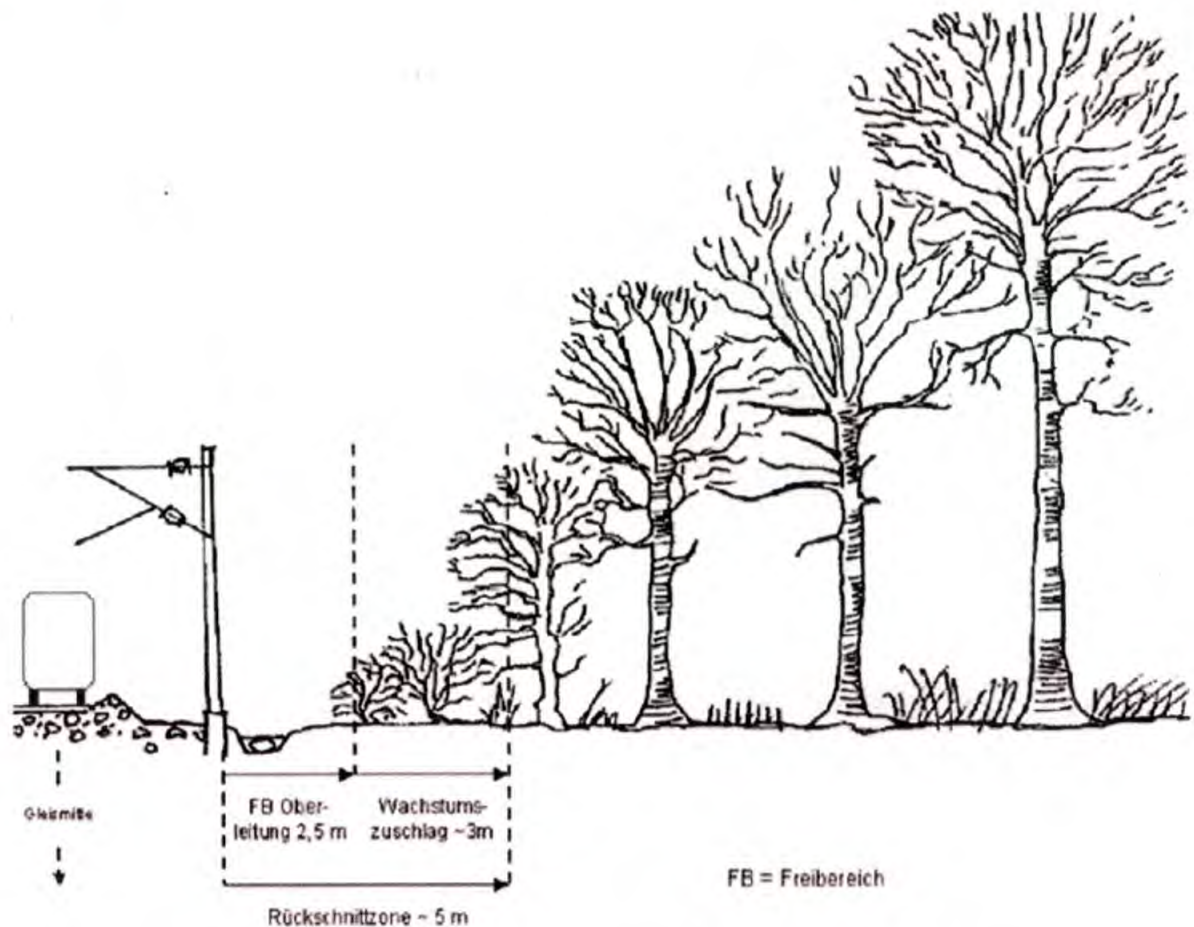
Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung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

### **Beschlussvorschlag:**

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

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

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

Eigentümer des östlichen Änderungsgrundstücks, am 08.03.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

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

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

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

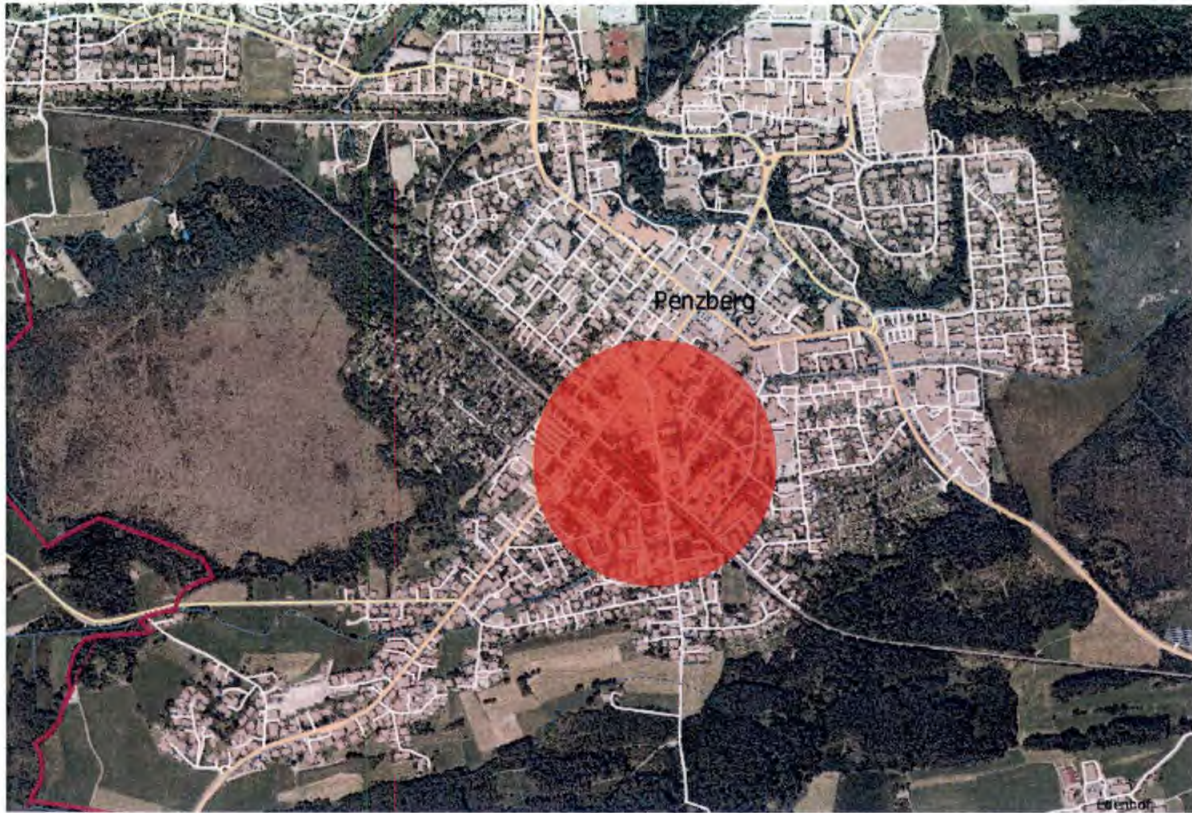
Ich beantrage, dass die Haltestelle nicht dauerhaft in der Ludwig-März-Straße, insbesondere nicht direkt vor meinem Grundstück, eingerichtet, sondern mit der Schulbushaltestelle zusammengelegt oder in der Sonnenstraße eingerichtet wird.

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

Die Haltestelle vor dem Grundstück Ludwig-März-Straße 12 wurde im Zusammenhang mit der zunächst probeweisen Einführung der Stadtbuslinie 3 (Beschluss des Stadtrates in der Sitzung am 26.05.2020 – VO 4/005/2020) dort angeordnet. Aufgrund des Probebetriebs wurde zunächst die Haltestelle nur provisorisch hergestellt. Zwischenzeitlich wurde durch Beschluss des Ausschusses für Verwaltungs-, Finanz- und Sozialangelegenheiten am 08.12.2022 (VO 4/010/2022) die Befristung aufgehoben.

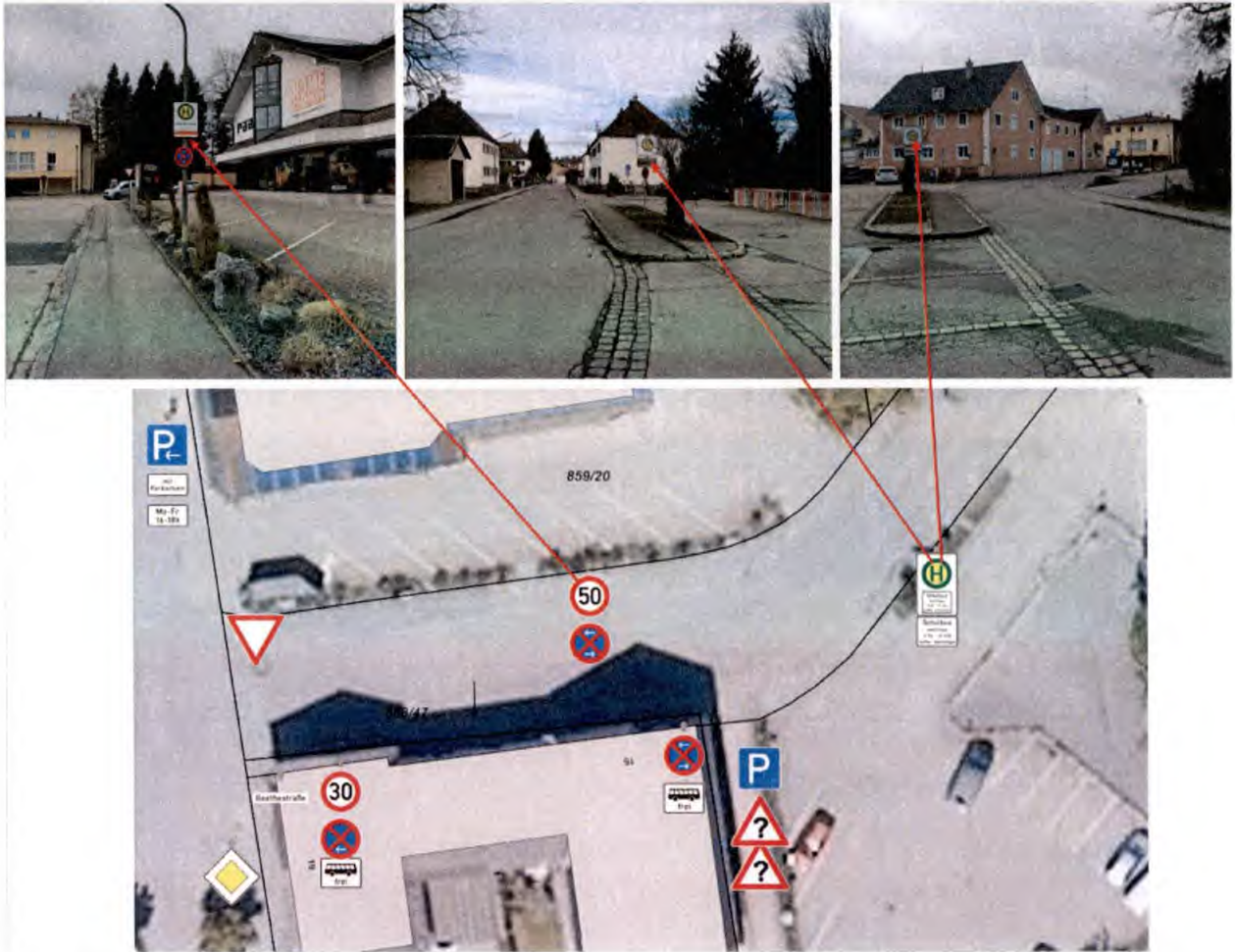
Ein Entfall dieser Bushaltestelle kommt aus Sicht der Stadt Penzberg nicht in Betracht.

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



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





Außerdem ist die Stadt Penzberg verpflichtet, die Barrierefreiheit von Haltestellen herzustellen. Dies ist in der Sonnenstraße bei der Schulbushaltestelle nur mit einem großen finanziellen Aufwand möglich.

Die Stadt Penzberg plant daher, in der Ludwig-März-Straße im Zusammenhang mit der B-Plan-Änderung diese Haltestelle barrierefrei in der Ausführung eines so genannten Haltestellenkaps umzubauen. Es handelt sich dabei um eine Haltestelle für öffentliche Verkehrsmittel, deren Rand bis an den durchgehenden Fahrstreifen des Straßenverkehrs vorgezogen ist. Vorteil ist zum einen die Platzersparnis. Die Haltestelle muss nur etwa so lang sein wie ein Bus. Zum anderen rückt die Haltestelle ca. 1,50m bis 1,80m weiter von der Grundstücksgrenze weg. Dies dürfte sich positiv auf die nur zu Schulbeginn- und -endezeiten festzustellenden Ansammlungen größerer Anzahl an wartenden Schulkindern auswirken. Um eine Vermüllung zu vermeiden kann an der Haltestelle auch ein Papierkorb angebracht werden, wenn dies gewünscht ist.

Die genaue Lage der Haltestelle im Bereich vor den Grundstücken Ludwig-März-Straße 10 – 12 lässt sich sicherlich auf die Planung der Bauherren lage- und höhenmäßig abstimmen.

### **Beschlussvorschlag:**

Im Rahmen der Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Belangen bezüglich der Festsetzung des Bereichs für die Bushaltestelle werden aufgrund der Ausführungen der fachlichen Beurteilung durch das Ordnungsamt der Stadt Penzberg die öffentlichen Belange (Ermöglichung eines barrierefreien Zugangs zum öffentlichen Verkehrsmittel Stadtbus) höher gewichtet als die privaten Belange des Grundstückseigentümers, der die Gefahr von temporärer Ruhestörung und unsachgemäßer Müllentsorgung befürchtet.

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

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

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.18 und Nr. 3 erörtert und abgewogen.

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

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

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

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

---

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 24.05.2023



Stefan Korpan  
Erster Bürgermeister