

Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg

Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 20.02.2024

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

4.	Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für das Grundstück Fl. Nr. 1988/3, Im Dittenried: Billigung nach öffentl. Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange und Beschluss zur erneuten Auslegung	3/007/2024
-----------	--	-------------------

1. Vortrag:

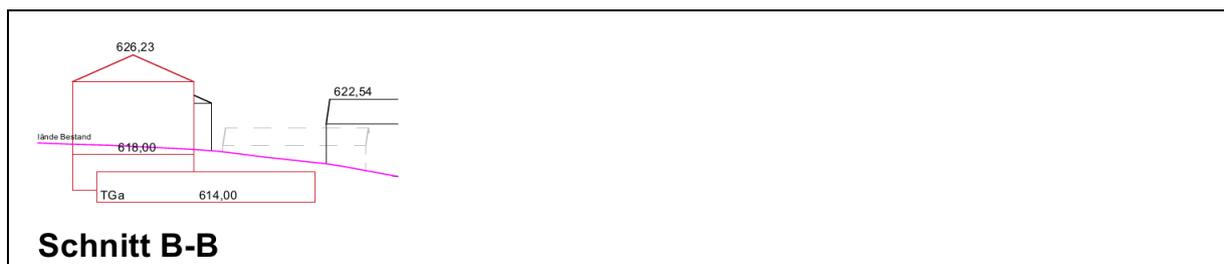
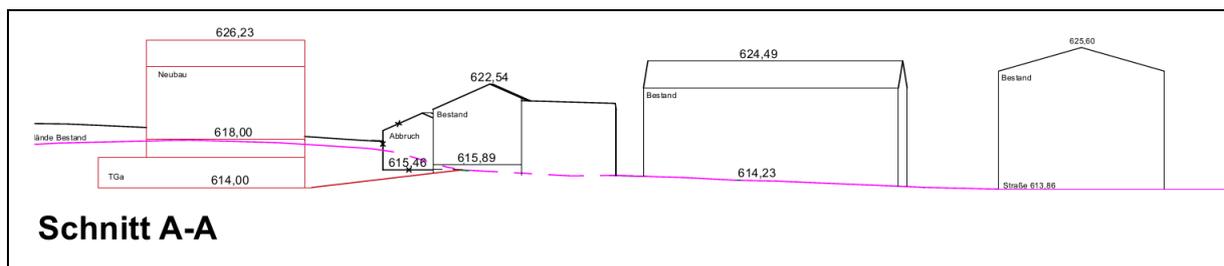
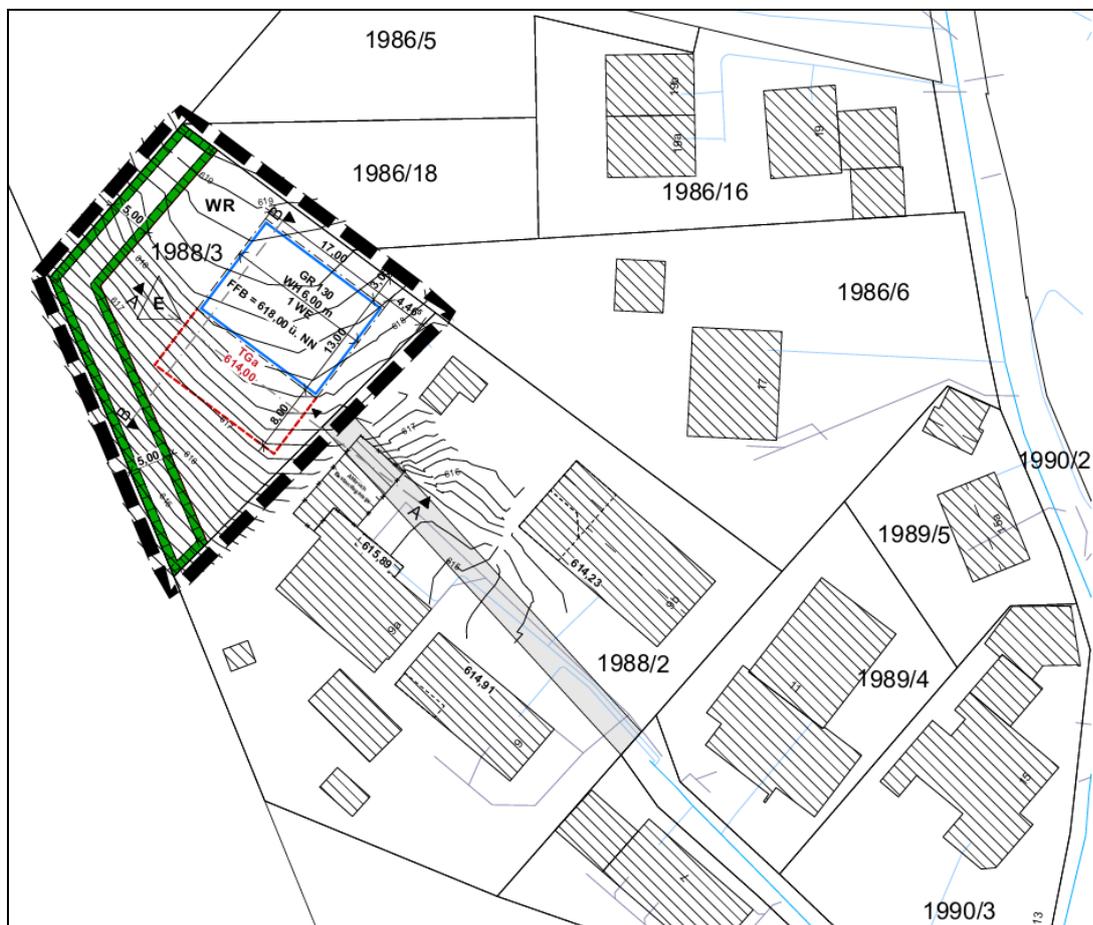
Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 27.09.2022 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 1988/3 der Gemarkung Penzberg, Im Dittenried, beschlossen.

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

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

Die öffentliche Auslegung fand vom 18.08.2023 bis 18.09.2023 statt.
Die Behörden und Träger sonstiger Belange wurden vom 17.08.2023 bis 18.09.2023 beteiligt.

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



2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher:

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

- 2.1. Landratsamt Weilheim-Schongau
 - 2.1.1 Sachbereich Städtebau vom 14.09.2023
 - 2.1.2 Sachbereich Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege vom 06.09.2023
 - 2.1.3 Sachbereich Immissionsschutz vom 04.09.2023
 - 2.1.4 Umweltschutzverwaltung vom 25.08.2023
- 2.2. Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) vom 06.09.2023

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

2.1 Stellungnahmen des Landratsamtes Weilheim-Schongau

2.1.1 Sachbereich Städtebau vom 14.09.2023

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

Für die Tiefgarage ist zwar eine Überdeckung mit Erdreich von mindestens 80 cm festgesetzt, die Höhenlage der Oberkante der Tiefgaragendecke jedoch nicht.

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

2.1.1 Beschlussvorschlag

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

2.1.2 Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege vom 06.09.2023

2.1.2.1 Naturschutz

Überprüfung auf gesetzlichen Biotopschutz:

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

2.1.2.1 Beschlussvorschlag

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

2.1.2.2 Festsetzungen 6.1 und 8

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

Grünordnung:

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

2.1.2.2 Beschlussvorschlag

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

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

2.1.2.3 Farbliche Kenntlichmachung von Änderungen:

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

2.1.2.3 Beschlussvorschlag:

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

2.1.3 Sachbereich Immissionsschutz vom 04.09.2023

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

2.1.3 Beschlussvorschlag:

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

2.1.4 Umweltschutzverwaltung vom 25.08.2023

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

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

Es wird gebeten, folgenden Hinweis in die Satzung aufzunehmen:

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

2.1.4 Beschlussvorschlag:

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

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

Planung

Die Stadt Penzberg beabsichtigt die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung Im Dittenried. Auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1988/3 sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienhauses geschaffen werden. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1.150 m². Das Vorhaben schließt im Südosten und Nordosten an bebaute Grundstücke mit Wohnbebauung an. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg ist der Geltungsbereich überwiegend als Intensiv-Grünland und eine Teilfläche im Nordosten als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Wohnbebauung soll in dem nordöstlichen Bereich errichtet werden.

Bewertung

2.2.1 Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild

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

2.2.2 Flächensparende Siedlungsentwicklung

Aufgrund der großzügigen Grundstücksgröße von über 1.000 m², empfehlen wir der Stadt zu prüfen, ob im Geltungsbereich mehr als nur eine Wohneinheit zugelassen werden kann (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.1 G).

Ergebnis

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

Hinweise:

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

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

Beschlussvorschlag:

Zu 2.2.1

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

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

Zu 2.2.2

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

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

2.3 Stellungnahme des Planungsverbands Region Oberland vom 06.09.2023

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

2.3 Beschlussvorschlag:

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

2.4 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim vom 19.09.2023:

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

Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

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

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung.

Der Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten muss bei der Bebauungs- und

Entwässerungsplanung berücksichtigt

werden (z. B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder

Erosionsmulden in der

landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).

Die Gemeinde sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB

treffen, um die Schäden

durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.

Vorschlag für Festsetzungen

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

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

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

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

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

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

2.4 Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen, weit entfernt von Oberflächengewässern, kann topographisch als Kuppe bezeichnet werden und fällt nach Südwesten ab. Die getroffenen Festsetzungen zu versickerungsfähigen Belägen, einer Tiefgarage mit Erdüberdeckung sowie der Ortsrandeingrünung unterstützen die Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Der Hinweis zum Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen wird in die Planfassung unter Pkt. B 16 übernommen.

2.5 Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg vom 15.09.2023:

Einbeziehungssatzung „Im Dittenried“ - Fl. Nr. 1988/3
Erschließungssituation Trinkwasser: nicht erschlossen
Erschließungssituation Abwasser: nicht erschlossen

Abwasser:

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

Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen sowie gemäß den entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheide sowie den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg zu beseitigen. Die Entwässerung auf dem Grundstück hat bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig.

Trinkwasser:

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

2.5 Beschlussvorschlag:

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

2.6 Stellungnahme der E ON SE vom 18.08.2023:

Unsere erstmalige Stellungnahme zur bergbaulichen Situation für den Geltungsbereich der o.a. Einbeziehungssatzung lautet wie folgt:

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

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

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

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

Unsere Unterlagen weisen über eine solche Tätigkeit ebenfalls nichts aus.

2.6 Beschlussvorschlag:

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

2.7 Stellungnahme Regierung von Oberbayern Bergamt Südbayern vom 18.09.2023:

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

2.7 Beschlussvorschlag:

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

2.8 Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 05.09.2023

Bodendenkmalpflegerische Belange:

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

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

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

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

https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf

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

[200526 blfd denkmalvermutung flyer.pdf \(bayern.de\)](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf)

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

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

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

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

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

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

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

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

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).

2.8 Beschlussvorschlag:

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Anregung gefolgt. Unter Punkt. A 7 wird folgende Festsetzung aufgenommen: **Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Planung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.** Allgemeine Hinweise zu Bodendenkmälern sind bereits unter Pkt. B 14 der Satzung zu finden.*

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

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

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

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

Aus dem Bereich Forsten:

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

2.9 Beschlussvorschlag

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

2.10 Stellungnahme der Brandschutzdienststelle Landratsamt Weilheim vom 14.09.2023:

Um Beachtung des Beiblattes wird gebeten:

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

Die nachstehenden Hinweise sind allgemeingültig für alle Bauleitverfahren.

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

Die Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz (die Belange der Feuerwehr). Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO und der eingeführten Technischen Baubestimmungen sowie ggf. des Baunebenrechts zu beachten.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Bei Straßen, bei denen im Winter damit gerechnet werden muss, dass die nutzbare Fahrbahnbreite durch Schneeräumen verringert wird (z. B. bei Straßen ohne ausreichende Seitenstreifen), muss die Fahrbahnbreite so gewählt werden, dass die notwendige Breite gem. Feuerwehrflächenrichtlinie jederzeit, also auch bei seitlich angelegten Schneehäufen, vorhanden ist. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die eingeführte Technische Baubestimmung „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Sind Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, so sind für sie Feuerwehrezufahrten so zu

schaffen, dass die Anforderungen gem. Art. 5 BayBO erfüllt sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfad durchmesser von 21 m für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLK 23-12 erforderlich. Bei Löschfahrzeugen ist ein Durchmesser von 18 m ausreichend. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) anzuordnen. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät verfügt. Bis zur Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen bis 8 m ist dies eine genormte Steckleiter, von mehr als 8 m ein genormtes Hubrettungsfahrzeug. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich. Ein zweiter baulicher Rettungsweg ist ebenfalls erforderlich, wenn aufgrund eines besonderen Personenkreises oder Anzahl der zu rettenden Personen eine Rettung dieser Personen über Leitern der Feuerwehr nicht möglich bzw. zeitnah nicht möglich ist. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

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

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

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

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

2.10 Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme und das Beiblatt werden zur Kenntnis genommen.

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

2.11 Stellungnahme EVA - Erbschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH vom 23.08.2023:

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

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

Die jetzt praktizierte Regelung kann daher auch widerrufen werden.

2.11 Beschlussvorschlag:

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

2.12 Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer vom 31.08.2023

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

Anregungen oder Bedenken sind daher nicht vorzubringen.

2.12 Beschlussvorschlag:

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

2.13 Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH vom 03.04.2023:

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

2.13 Beschlussvorschlag:

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

2.14 Stellungnahme bayernets GmbH vom 17.08.2023:

im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen **keine Anlagen der bayernets GmbH**. Aktuelle Planungen der **bayernets GmbH** werden hier ebenfalls nicht berührt.

Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.

2.14 Beschlussvorschlag:

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

2.15 Stellungnahme der Telekom vom 20.09.2023:

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

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

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

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

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

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

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

Deutsche Telekom Technik GmbH

Technik Niederlassung Süd, PTI 23

Gablinger Straße 2

D-86368 Gersthofen

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

Beschlussvorschlag:

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

2.16 Stellungnahme der Vodafone GmbH vom 14.09.2023:

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von

Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

2.16 Beschlussvorschlag:

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

3. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:

Wurden nicht vorgebracht.

4. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1.1 bis 2.16 erörtert und abgewogen.

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

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

5. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 26.02.2024

Markus Bocksberger
Zweiter Bürgermeister