

Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Herr Fuchs	3 Fc-Pe	
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten	19.09.2017	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Bebauungsplan „Sigerichsberg I“, 1. Änderung: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss			

1. Vortrag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten der Stadt Penzberg hat am 11.07.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sigerichsberg I“ der Stadt Penzberg angeordnet und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst. Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist die

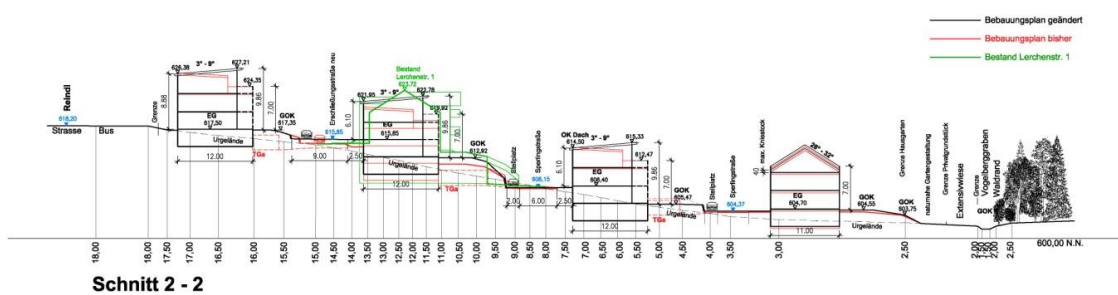
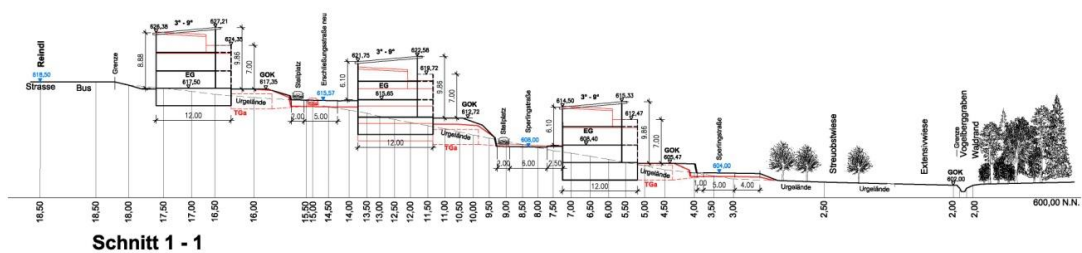
- Änderung der Höhenlage der Gebäude,
- Änderung der Schnitte 1-1 und 2-2 und Neufestsetzung Schnitt 3-3,
- Neufestsetzung von Baugrenzen für offene eingeschossige aufgeständerte Veranden, Balkone oder Außentreppen im Süden der künftigen Wohngebäude mit einer Tiefe von maximal 2 m.
- Änderung der Dachneigung von Pultdach nach Norden ansteigend auf Pultdach nach Süden ansteigend,
- Änderung der maximal zulässigen Wandhöhen mit geringfügiger Reduzierung der nördlichen Wandhöhen (Bereich A und B) um jeweils 10 cm und Regelung, dass die südliche Wandhöhe des zurückgesetzten Geschosses maximal 9,86 m betragen darf.
- die Möglichkeit zur Überbauung der privaten Schmutzwasserkanalleitungen zwischen den Wohngebäuden mit Garagen.

Da durch die Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung wurde vom 02.08.2017 bis 04.09.2017 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 27.07.2017 von der Bebauungsplanänderung unterrichtet und gebeten, ihre Stellungnahmen zur Bebauungsplanänderung bis 28.08.2017 abzugeben.

Der Planteil der Bebauungsplanänderung ist nachfolgend dargestellt:



2. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit wurden innerhalb der Auslegungsfrist weder Bedenken, noch Anregungen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sigerichsberg I“ geäußert.

3. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

3.1. Stellungnahme Landratsamt Weilheim-Schongau:

3.1.1 „Gem. § 1 Nr. 2 der Satzung soll die ursprüngliche Festsetzung unter A) 4.5 dahingehend geändert werden, dass in den entsprechend gekennzeichneten Flächen der Planzeichnung offene, 1-geschossige, aufgeständerte Veranden, Balkone oder Außentreppen zulässig sein sollen. Dies ist ein Verstoß gegen die Regelung des § 23 Abs. 3 BauNVO. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend. (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO). Ermöglicht werden hiermit Ausnahmen im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB Die Festsetzung einer unmittelbaren Zulässigkeit ist demgegenüber nicht zulässig.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt, der Pkt. 2 der Bebauungsplanänderung zur Festsetzung zu Ziffer 4.5 wird entsprechend wie folgt geändert:

„Balkone im EG, bis zu einer Höhe (OK Geländer) von max. 3,80 m über GOK, können im südlichen Bereich die Baugrenze ausnahmsweise um max. 25 cm überschreiten. Außentreppen vom EG zum KG, mit einer max. Laufbreite von 1 m, können die Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten.“ Das Planzeichen zur Festlegung einer separaten Baugrenze für Veranden, etc. entfällt.

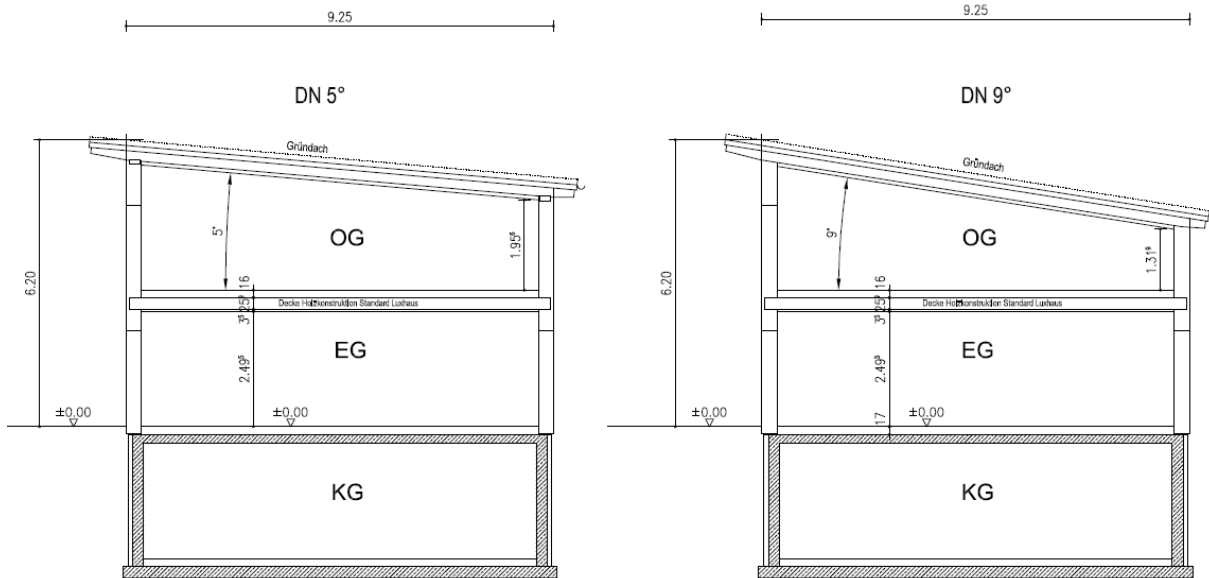
3.1.2 „Die Änderungsplanung sieht vor, die Dachneigungsrichtung umzukehren und die Terrassen im obersten Vollgeschoss zu verkürzen. Beide Änderungsgedanken bewirken bereits einzeln, dass die nach Süden gerichtete Wandhöhe wesentlich stärker hervortritt. Es ist bedauerlich und dem Ortsbild sehr abträglich, dass das ursprünglich dem Hang weit besser entsprechende Konzept nun verlassen werden soll. Wir empfehlen dringend, dies nochmals zu überdenken.“

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Änderung der Dachneigungsrichtung und die Verkürzung der Dachterrassen jedoch beibehalten.

Begründung:

Die Nutzung des obersten Geschosses wäre bei Beibehaltung der ursprünglich festgesetzten Dachneigungsrichtung, aufgrund der dadurch entstehenden geringen Raumhöhe im Süden, nur sehr eingeschränkt möglich (siehe nachfolgende Planskizze). Die Orientierung und Öffnung der Häuser nach Süden ist ökologisch sinnvoll (Nutzung passiver Sonnenenergie) und führt städtebaulich die nordwestlich vorhandene Pultdachbebauung fort (gleiche Dachneigungsrichtung).



3.1.3 „Ziffer 2.: Da bis zu 3 Vollgeschosse festgesetzt sind, empfehlen wir, - auch im Sinne fundierter Abwägung - bestimmter zu formulieren in welchem Geschoss oder bis zu welcher Wandhöhe die genannten Terrassen, Balkone und Außentreppen ermöglicht werden sollen. Überschreitungen der Baugrenzen sind hinreichend bestimmt zu beschreiben. Das Zeichen für diese Anlagen sollte als Flächenzeichen beschrieben werden. Zudem ist es leicht mit dem Zeichen A 9.1 „Flächen z.B. für Garagen...“ des rechtskräftigen Bebauungsplanes verwechselbar und sollte sich deutlicher unterscheiden.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt, der Pkt. 2 der Bebauungsplanänderung zur Festsetzung zu Ziffer 4.5 wird entsprechend wie folgt geändert:

"Balkone im EG, bis zu einer Höhe (OK Geländer) von max. 3,80 m über GOK, können im südlichen Bereich die Baugrenze ausnahmsweise um max. 25 cm überschreiten.

Außentreppen vom EG zum KG, mit einer max. Laufbreite von 1 m, können die Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten." Das Planzeichen zur Festlegung einer separaten Baugrenze für Veranden, etc. entfällt.

3.1.4 „Wir weisen darauf hin, dass Terrassen und nicht untergeordnete Balkone laut vorherrschender Kommentierung als Hauptanlagen anzusehen sind und deshalb die festgesetzte GR für Hauptanlagen nicht überschreiten dürfen.“

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Ziffer 3.1 des Bebauungsplans wird entsprechend präzisiert: Balkone, Außentreppen und Terrassen sind der zulässigen GR für Hauptanlagen nicht zuzurechnen.

3.1.5 „Ziffer 7.: Auch im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß BayBO nicht angeordnet. Die Nicht-Einhaltung der Abstandsflächen sollte bei Planaufstellung und bei Planänderung jedoch mit Blick auf die nachbarschützenden Belange dargelegt und begründet werden.“

Beschlussvorschlag:

Eine Bebauungsplanänderung bezüglich der Abstandsflächen ist nicht erforderlich.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich aufgrund der geänderten Höhenlage der Straße und der Hangsituation, an den Giebelseiten eine geringfügige, dreiecksförmige, Abstandsflächenüberschreitung ergeben kann.

3.1.6 „Wir empfehlen zu überprüfen, ob Festsetzung A 8.7 des rechtskräftigen Bebauungsplanes bezüglich der Aufschüttungen und Abgrabungen so beibehalten werden kann.“

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Geländeaufschüttungen und -abgrabungen werden durch die festgelegten Geländeoberkanten (GOK) und Straßenhöhen vorgegeben.

3.2 Stellungnahme Regierung von Oberbayern*„Hochwasserschutz:*

Das Plangebiet liegt unmittelbar neben einem wassersensiblen Bereich. Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.2.5 (G) und Regionalplan Oberland (RP 17) B XI 6.1 (G)). Dem Belang Hochwasserschutz ist in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Weilheim Rechnung zu tragen.

Natur und Landschaft:

Auf Grund der Ortsrandlage des Plangebietes ist auf eine angemessene landschaftliche Einbindung und eine der Umgebung angepasste Baugestaltung (Ortsbild) zu achten (vgl. LEP 7.1.1 (G); RP 17 B II 1.6 (Z)).

Den Belangen von Natur und Landschaft ist diesbezüglich in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.

Bewertung: Die Planung steht bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird zur Kenntnis genommen. Zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sigerichsberg I“ wurde unter Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim ein Wasserrechtsverfahren zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Vogelberggraben durchgeführt.

3.3 Stellungnahme Planungsverband Region Oberland

„Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 02.08.2017 an.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Planungsverbandes Region Oberland wird zur Kenntnis genommen.

3.4 Stellungnahme Staatliches Bauamt Weilheim

„Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Sigerichsberg I“ bestehen von Seiten des Staatlichen Bauamtes keine Bedenken.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Weilheim wird zur Kenntnis genommen.

3.5 Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Weilheim

„Für das Baugebiet existiert ein Bescheid zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Vogelberggraben vom 21.07.2016. Dieser ist zu beachten. Weitere Hinweise sind nicht erforderlich.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim wird zur Kenntnis genommen.

3.6 Stellungnahme Stadtwerke Penzberg

„Aus genehmigungsrechtlicher Sicht bestehen unsererseits keine Einwände. Technisch möchte ich allerdings zu bedenken geben, dass das Überbauen von Entwässerungsanlagen, hierzu zählen auch Schmutzwasserkanäle, immer mit später folgenden Schwierigkeiten verbunden ist. Dies stellt lediglich eine technische Anmerkung unsererseits dar.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Stadtwerke Penzberg wird zur Kenntnis genommen.

3.7 Stellungnahme Bergamt Südbayern

Keine Einwände, bergbauliche Belange werden nicht berührt

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bergamtes Südbayern wird zur Kenntnis genommen.

3.8 Stellungnahme E.ON SE

„Der Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE. Aus Gründen der des früheren Bergbaus, soweit er von der E.ON SE zu vertreten ist, haben wir weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der E.ON SE wird zur Kenntnis genommen.

3.9 Stellungnahme Kreisbrandrat Weilheim-Schongau

„Die Belange des abwehrenden Brandschutzes sind mit unserer Stellungnahme vom 06.04.2013 weiterhin ausreichend beschrieben.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3.10 Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

„Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3.11 Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

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

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalspflege oder Bodendenkmalspflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalspflege (www.blfd.bayern.de).

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3.12 Stellungnahme Erbenschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft

„Die beiden Stichstraßen der Sperlingstraße werden mangels Wendemöglichkeit nicht befahren.

Die Anwohner müssen ihre Abfallbehältnisse an der Lerchenstraße bereitstellen.

Ggf. sollen an der Lerchenstraße Sammelplätze für die Müllbehälter errichtet werden.

Wir empfehlen die Einrichtung ausreichend dimensionierter Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge in allen Stichstraßen“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ein ausreichend dimensionierter Wendehammer für Müllfahrzeuge ist aus Platzgründen nicht möglich.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sigerichsberg I“ wurde dies bereits untersucht und aufgrund der beengten Platzverhältnisse und der geringen Anzahl der Wohneinheiten im Bebauungsplangebiet verworfen.

Nachfolgend ist für die obere Stichstraße der Sperlingstraße eine für Müllfahrzeuge ausreichende Wendemöglichkeit (grau hinterlegt) zur Veranschaulichung des Flächenbedarfs dargestellt.

Für den Bereich der südlichen Sperlingstraße würde ein solch dimensionierter Wendehammer auch negative Auswirkungen auf das mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Ausgleichsflächenkonzept bewirken.



Die beiden Stichstraßen der Sperlingstraße weisen Wendemöglichkeiten für PKW auf. Die Anwohner werden ihre Müllbehältnisse an der Lerchenstraße bereitstellen. Die nachfolgend dargestellte Rahmenplanung sieht jedoch eine durchgehende Straßenführung vor, sodass die Straßen später mit Müllfahrzeugen befahren werden können.



3.13 Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH

„keine Einwände“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3.14 Stellungnahme Bayernnetz

„keine Einwände“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3.15 Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH benötigt zur Festlegung der Telekommunikationsinfrastruktur des Baugebiets weitere Informationen und Daten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3.16 Stellungnahme Vodafone Kabel Deutschland GmbH

„Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und

Stellungnahmen wurden gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 3.1 bis 3.16 abgewogen. Die Beschlussvorschläge Nrn. 3.1 bis 3.16 werden zum Beschluss erhoben.

Der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 3.1 bis 3.16 angepasst.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten billigt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sigerichsberg I“ der Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach Maßgabe der abgewogenen Einwendungen und Anregungen, wie in den Beschlussvorschlägen Nrn. 3.1 bis 3.16 dargestellt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sigerichsberg I“ als Satzung.