

Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Herr Fuchs	3 Fc-Pe	

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten	13.10.2020	öffentlich	Entscheidung

Betreff
2. Änderung des Bebauungsplans „Denkmal an der Freiheit, Teil A,, im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB für das Grundstück Josef-Kastl-Straße 1: Billigung nach öff. Auslegung und Beteiligung der Behörden und Satzungsbeschluss

Anlagen:

01 - 2. Änderung des Bebauungsplans Denkmal an der Freiheit Teil A - Entwurf vom 26.02.2020

02 - 2. Änderung des Bebauungsplans Denkmal an der Freiheit Teil A - Begründung 26.02.2020

03 - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss vom 11.02.2020

04 - Bebauungsplan Denkmal An-der-Freiheit Teil A

1. Vortrag:

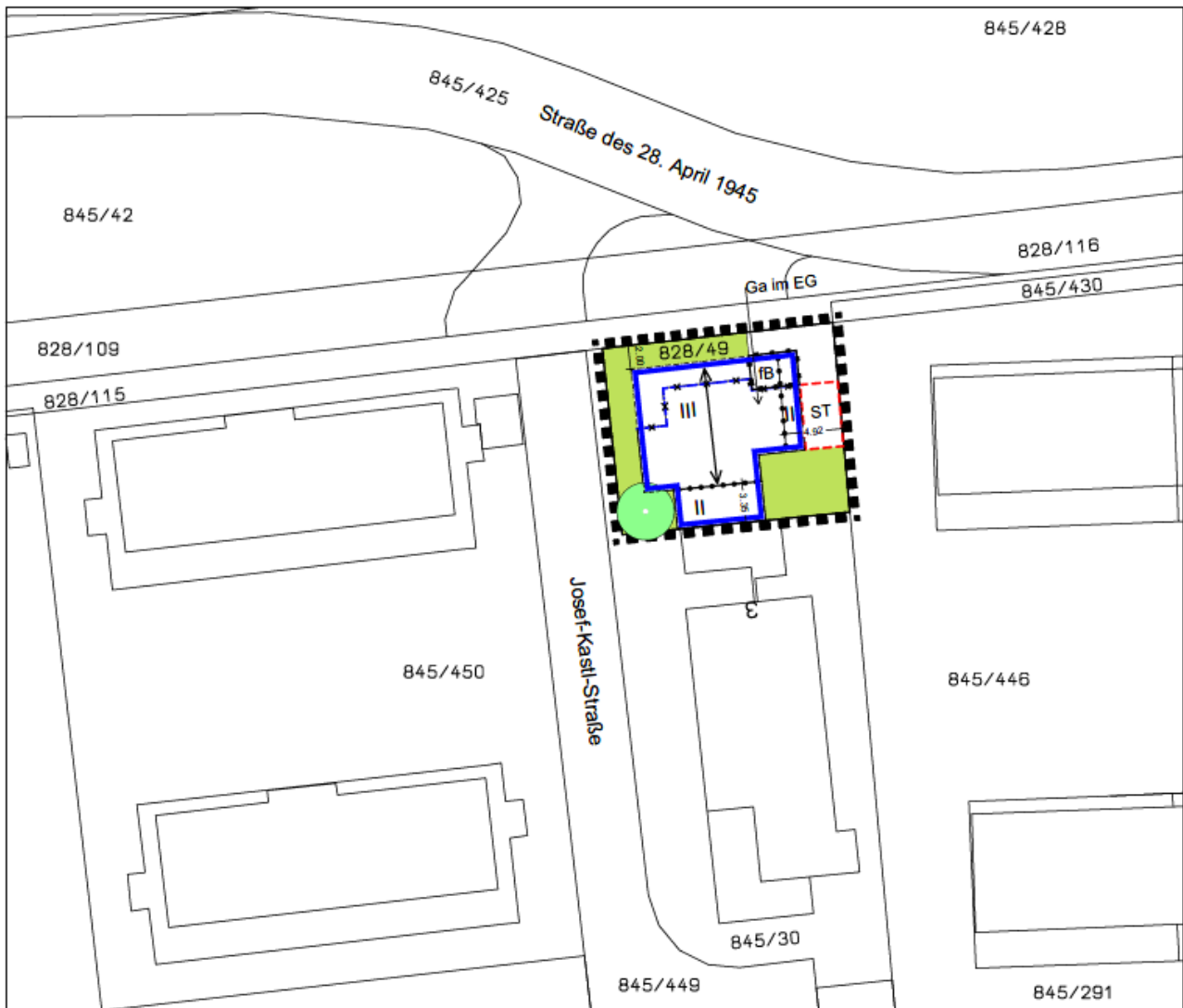
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten der Stadt Penzberg hat am 11.02.2020 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Denkmal an der Freiheit, Teil A“ der Stadt Penzberg für die Grundstück Flurnummer 828/49 der Gemarkung Penzberg, Josef-Kastl-Straße 1, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen sowie den Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Penzberg am 25.02.2020 bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung fand vom 18.03.2020 bis 20.04.2020 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 13.03.2020 bis 18.04.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Nachfolgend ist der Planteil des Planentwurfs zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Denkmal an der Freiheit, Teil A“ der Stadt Penzberg dargestellt:



2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Denkmal an der Freiheit, Teil A“ abgegeben:

- 01 Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Städtebau) am 17.04.2020
- 02 Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Fachlicher Naturschutz) am 18.03.2020
- 03 Regierung von Obb. (höhere Landesplanungsbehörde) am 19.03.2020
- 04 Planungsverbands Region Oberland am 26.03.2020
- 05 E.ON SE am 19.03.2020
- 06 Bergamt Süd am 07.04.2020
- 07 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim am 07.04.2020
- 08 Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH am 02.04.2020
- 09 Bayernwerk Netz GmbH am 17.04.2020
- 10 Energienetze Bayern GmbH & CO.KG am 25.03.2020
- 11 Bayernets am 18.03.2020
- 12 Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung am 14.04.2020
- 13 WWA - Wasserwirtschaftsamt Weilheim am 14.04.2020

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Denkmal an der Freiheit, Teil A“ abgegeben:

- KU Stadtwerke Penzberg
- Staatl. Bauamt - Straßenbau
- Telekom
- Matthias Ott – Brandschutz
- Dr. Rüdiger Sobotta – Brandschutz
- EVA – Abfallentsorgung
- Beirat für Menschen mit Behinderung
- Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- Verein für Denkmalpflege
- IHK für München und Oberbayern
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

2.01 Stellungnahmen gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Städtebau) am 17.04.2020:

Nr. 1. Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 828/49 umfasst eine Fläche von 313 m², das Bestandsgebäude hat (laut RIWA GIS) eine Grundfläche von 127 m², was einer GRZ (nur für Hauptgebäude) von etwa 0,4 entspricht. Die festgesetzte GRZ 0,4 ist bereits durch den Bestand ausgereizt. Die angedachte Erweiterung des Bestandsbaus würde zur einer Überschreitung der festgesetzten GRZ führen.

Nr. 2. Als unterer Bezugspunkt nennt der ursprüngliche Bebauungsplan OK FFB EG. Wir empfehlen diese Systematik beizubehalten und diesen Punkt als unteren Bezugspunkt zu wählen. Hierzu sollte, entsprechend der ursprünglichen Planung, ein Schemaschnitt festgesetzt werden.

Beschlussvorschlag:

Der **Hinweis Nr. 1** des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet Bauleitplanung) wird zur Kenntnis genommen. Die Grundfläche des derzeitigen Wohngebäudes beinhaltet auch die Garage mit einer Grundfläche von ca. 22 m², die im Obergeschoss mit einem Hobbyraum überbaut ist. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 stellt gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Obergrenze der baulichen Nutzung in Wohngebieten dar, die nicht überschritten werden darf. Sofern die Grundfläche des Wohnhauses entsprechend der im Plan dargestellten Baugrenzen erweitert wird, kann die maximal zulässige Grundflächenzahl eingehalten werden, indem die Garage (einschließlich der Überbauung) lediglich als Nebengebäude genutzt wird. Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

Der **Empfehlung Nr. 2** des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet Bauleitplanung) soll gefolgt werden. Die im Bplan gewählte Systematik, die Oberkante des Fertigfußboden EG als Bezugssystem für die Höhenentwicklung festzusetzen, soll in der Änderung beibehalten werden. Im Änderungsplan ist ein Höhenschnitt darzustellen, die gewählten Höhenbezüge sind von OK Gelände auf OK FFB EG umzurechnen und festzusetzen.

2.02 Stellungnahmen gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege) am 18.03.2020:

Trotz der Erweiterung der Baugrenzen ist die GRZ von 0,8 einzuhalten. Dabei ist zu beachten, dass bei Mehrfamilienhäusern eine Fläche für einen Kinderspielplatz vorhanden ist und geplante Gehölze hier ein Baum der Wuchsordnung 1 ausreichend Platz hat, um sich zu entwickeln und den Grenzabstand einzuhalten.

Beschlussvorschlag:

Mit der Empfehlung des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege) werden keine Bedenken vorgebracht. Die Errichtung von Kinderspielplätzen ist in der Bayerischen Bauordnung geregelt. Der festgesetzte Baum ist im rechtswirksamen Bebauungsplan geregelt.

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.03 Stellungnahmen gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) am 19.03.2020

Planung

Die Stadt Penzberg plant die zweite Änderung des Bebauungsplans „Denkmal an der Freiheit, Teil A“ vorzunehmen. Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Penzberg Innenstadt, umfasst das Grundstück Fl. Nr. 828/49 und weist eine Fläche von ca. 0,03 ha auf. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Auf genannter Fläche soll die bebaubare Grundstücksfläche über die Abmessungen des Bestandsbaus nach Norden hin ausgeweitet werden.

Ergebnis

Die o.g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Beschlussvorschlag:

Mit den Einwendungen sowie sonstigen Hinweisen und Empfehlungen der Regierung von Oberbayern werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.04 Stellungnahmen gemäß Schreiben des Planungsverbands Region Oberland am 26.03.2020

Der Planungsverband Region Oberland schließt sich auf Vorschlag der Regionsbeauftragten der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 19.03.2020 an.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsverband schließt sich der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 19.03.2020 an; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.05 Stellungnahmen gemäß Schreiben der E.ON SE am 19.03.2020

Wir haben den Geltungsbereich der o. a. Bebauungsplanänderung dem als Anlage beigefügten Lageplan M 1: 500 (Stand 26.02.2020) entnommen.

Wir stellen fest, dass wir zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Denkmal an der Freiheit, Teil A“ bereits mit Schreiben vom 20.10.2014 und 20.04.2015 Stellungnahmen an die Stadt Penzberg abgegeben haben.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Denkmal an der Freiheit, Teil A“ für das Grundstück mit der Fl. Nr. 828/49 wird der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst.

Unsere erstmalige Stellungnahme zur bergbaulichen Situation für den v.g. Geltungsbereich der o. a. 2. Bebauungsplanänderung 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 o.a. Geltungsbereich 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.

Beschlussvorschlag:

Von E.ON SE werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

Der Hinweis, dass der Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann, soll in die Begründung zur Bplan-Änderung übernommen werden.

2.06 Stellungnahmen gemäß Schreiben des Bergamts Südbayern am 18.03.2020

Bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 13.03.2020 teilen wir Ihnen mit, dass aus Sicht des Bergamts Südbayern keine Einwendungen gegen die o.g. 2. Änderung des Bebauungsplanes „Denkmal an der Freiheit, Teil A“ erhoben werden. Uns liegen keine Unterlagen vor, die auf Tagesöffnungen oder oberflächennahen Bergbau im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 828/49 hinweisen.

Beschlussvorschlag:

Vom Bergamt Süd werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.07 Stellungnahmen gemäß Schreiben des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim am 07.04.2020

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

1. Aus dem Bereich Landwirtschaft:

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

2. Aus dem Bereich Forsten:

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

Beschlussvorschlag:

Vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.08 Stellungnahmen gemäß Schreiben der Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH am 02.04.2020

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel 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.

Beschlussvorschlag:

Von Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.09 Stellungnahmen gemäß Schreiben der Bayernwerk Netz GmbH am 17.04.2020

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

Beschlussvorschlag:

Von der Bayernwerk Netz GmbH werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.10 Stellungnahmen gemäß Schreiben der Energienetze Bayern GmbH & CO.KG am 25.03.2020

Die Energienetze Bayern GmbH & Co.KG stimmen den Bebauungsplan zu

Beschlussvorschlag:

Von der Energienetze Bayern GmbH & CO.KG werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.11 Stellungnahmen gemäß Schreiben der bayernets GmbH am 18.03.2020

Im Geltungsbereich der 2. Änderung Ihres o. g. Bebauungsplanänderung – 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:

Von der bayernets GmbH werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.12 Stellungnahmen gemäß Schreiben des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Weilheim i. OB am 14.04.2020

Die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB (ADBv) wahrzunehmenden öffentlichen Belange nach § 4 BauGB sind durch die beabsichtigte Planung nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

Vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.13 Stellungnahmen gemäß Schreiben des Wasserwirtschaftsamt Weilheim i. OB am 14.04.2020

Wir hatten zu o. g. Bauleitplanung zuletzt mit Schreiben vom 17.12.2014 Stellung genommen.

Durch die 2. Änderung sind keine neuen wasserwirtschaftlichen Belange betroffen.

Wir weisen dennoch vorsorglich daraufhin, dass Vorkehrungen gegen das Eindringen von Wasser aus Starkniederschlägen in Gebäude eigenverantwortlich zu treffen sind.

Beschlussvorschlag:

Vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim i. OB werden keine über den bestehenden und rechtswirksamen Bebauungsplan hinausgehenden Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

3. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit wurden weder Bedenken noch Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Denkmal an der Freiheit, Teil A“ geäußert.

Beschlussvorschlag:

Von der Öffentlichkeit werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.