Stadt Penzberg

Beschlussvorlage 3/060/2021

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

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	09.03.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff

31. Änderung des Bebauungsplans „Hochfeld„ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB: Billigung nach erneuter öffentlicher Auslegung und Satzungsbeschluss

Anlagen:

01-31. Änderung BP Hochfeld - Änderungsentwurf 16.12.2020
02-31. Änderung BP Hochfeld - Begründung 16.12.2020
03- Anpassung an den Flächennutzungsplan
04-Billigungsbeschluss vom 01.12.2020
Bebauungsplan Hochfeld

1. Vortrag:

Der Stadtrat hat am 03.03.2015 die 31. Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ der Stadt Penzberg vom 11.04.1995 für die Grundstücke Fl. Nrn. 987/13, 987/14, 987/15, 987/16, 987/17, 987/18, 987/19 und 987/44 Teilfläche der Gemarkung Penzberg (Edelweißstraße 1, 3, 5, 7, 9 und 11 sowie städtische Grünflächen an der Fischhaberstraße) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB angeordnet.

Nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Stadtrat hat 25.04.2017 den Billigungsbeschluss mit den erforderlichen Planänderungen sowie den Beschluss zur erneuten Auslegung gefasst.

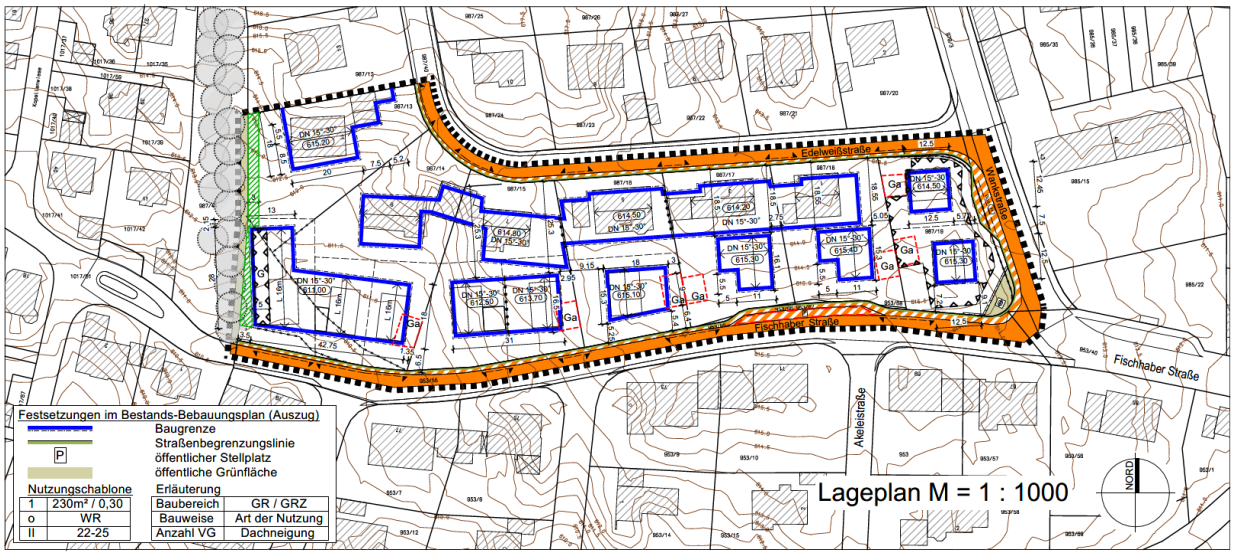
Am 29.04.2020 hat der Stadtrat eine weitere Planänderung bezüglich des Grundstücks Flurnummer 987/16 der Gemarkung Penzberg, Edelweißstraße 5, zur Erweiterung der südlichen Baugrenze beschlossen und den Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs vom 13.03.2020 gefasst.

Nach erneuter öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss am 01.12.2020 den Entwurf der 31. Änderung des Bebauungsplans „Hochfeld“ gebilligt und beschlossen, dass der Entwurf der 31. Änderung des Bebauungsplans "Hochfeld" folgendermaßen zu ändern bzw. zu ergänzen ist und danach gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen ist sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen sind:

- Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,25 auf 0,3
- Änderung des südlichen Bauraumes des Grundstücks Edelweißstraße 5
- Ergänzung der Hinweise durch Text bezüglich der Belange des Artenschutzes sowie der Verbotszeiten für Baumfällarbeiten

Die erneute öffentliche Auslegung fand vom 18.12.2020 bis 18.01.2021 statt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 18.12.2020 bis 22.01.2021 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt.

Nachfolgend ist der Planteil des Planentwurfs zur 31. Änderung des Bebauungsplans „Hochfeld“ der Stadt Penzberg dargestellt:



2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur 31. Änderung des Bebauungsplans „Hochfeld“ abgegeben:

- 01 Landratsamt Weilheim-Schongau
- 02 Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde)
- 03 Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg
- 04 E.ON SE
- 05 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim
- 06 Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- 07 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
- 08 Bayernwerk Netz GmbH
- 09 Deutsche Telekom Technik GmbH
- 10 Vodafone GmbH/Vodafon Kabel Deutschland GmbH
- 11 bayernets
- 12 Energienetze Bayern
- 13 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim

2.01 Stellungnahmen gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat nachfolgende Stellungnahme des Sachbereichs Städtebau übersandt und im Übrigen zur Bauleitplanung wie folgt Stellung genommen:

In der Nutzungsschablone wird die Dachneigung mit 22 bis 25 Grad angegeben, in der Planzeichnung durchwegs mit 15 bis 30 Grad. Wir bitten den Widerspruch zu beheben.

Im Geltungsbereich der Änderung gilt die Festsetzung: Anzahl der Vollgeschosse max. II. Entsprechend der 21. Änderung ist bei max. 2 VG ein Kniestock über dem EG von max. 1,8 m bzw. 1,6 m zulässig. Unter der Prämisse einer geläufigen Raumhöhe von 2,5 m bis 2,75 m im EG könnte die neu festgesetzte Wandhöhe von 6 m über OK FFB EG nicht ausgeschöpft werden.

Ähnlich problematisch verhält es sich mit der Festsetzung Nr. 3.3, 2. Absatz des ursprünglichen Bebauungsplanes. Demnach schließt [sinngemäß] ein Untergeschoss, welches die Voraussetzungen eines Vollgeschosses erfüllt, die Aufstockung des EG in diesem Bereich aus. In diesem Fall wäre die festgesetzte WH von 6 m ab OK FFB EG kaum umsetzbar.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau ist zu berücksichtigen. Zur Klarstellung der Festsetzungen für das Änderungsgebiet sind die nicht mehr geltenden Regelungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan als zu streichende Festsetzungen aufzuführen.

Stellungnahme des Sachbereichs Städtebau:
Die Nutzungstrennungslinien wurden in der Änderungsplanzeichnung offenbar zur Abgrenzung der Festsetzungen unterschiedlicher Höhenlagenfestsetzungen der Oberkanten der Fertigfußböden eingetragen. Dies entspricht nicht der Zeichenerklärung.

Unseren Unterlagen entsprechend ging unter einem Teil des Geltungsbereichs der Änderung der Bergbau um. Dies wird auch in der Begründung, S. 10, zur Änderung behandelt. Wir empfehlen eine Kennzeichnung.

Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachbereich Städtebau) wird zur Kenntnis genommen und ist dahingehend berücksichtigen, indem die Zeichenerklärung zur Abgrenzung für unterschiedliche Nutzungen (Nutzungstrennungslinie) angepasst wird.

Nach den Stellungnahmen der E ON SE und der Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) ergeben sich keine Hinweise auf Bergbautätigkeiten im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung, so dass eine Kennzeichnung nicht erforderlich ist.

2.02 Stellungnahmen gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde)

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat zur 31. Änderung des Bebauungsplans „Hochfeld“ bereits mit Schreiben vom 03.07.2020 Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.
Im Ergebnis waren wir zu der Einschätzung gelangt, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht.
An der Planung sollen noch Änderungen vorgenommen werden, u.a. soll die Grundflächenzahl (GFZ) von 0,25 auf 0,3 erhöht und der südliche Bauraum auf dem Grundstück Edelweißstraße 5 geändert werden.

Ergebnis:
Die inzwischen vorgenommenen Veränderungen haben keinen Einfluss auf das Ergebnis der landesplanerischen Bewertung. Die Planung in der Fassung vom 16.12.2020 ist weiterhin mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Oberbayern wird zur Kenntnis genommen.

2.03 Stellungnahmen gemäß Schreiben des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg

Zur 31. Änderung des Bebauungsplans „Hochfeld“ ist seitens des KU Stadtwerke Penzberg folgende Stellungnahme abzugeben:

Der Geltungsbereich ist im Mischsystem erschlossen.
Die bestehenden Gebäude sind von Norden, aus der Edelweißstraße her, erschlossen.
In der Fischhaberstr. südlich des Geltungsbereiches ist kein Kanal vorhanden.

Im Grundstück Fl. Nr. 987/44 befindet sich ein Überflurhydrant.
Sofern an dieser Stelle eine Garageneinfahrt gebaut werden sollte, muss der Hydrant versetzt

werden.
In Entwässerungsangelegenheiten bitten wir um Kontaktaufnahme mit den Stadtwerken Penzberg.

Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten. Das Grundstück Flurnummer 987/44 der Stadt Penzberg befindet sich nicht mehr im Geltungsbereich der Änderung, sondern ist das westlich angrenzende Grundstück, das gemäß dem angrenzenden Bebauungsplan „Kapellenwiese“ als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt ist. Eine Garagenzufahrt über dieses Grundstück ist nicht geplant.
Da den Bauanträgen Entwässerungspläne beizufügen sind, die vom Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg geprüft sowie der Genehmigung durch das KU bedürfen, kann eine Kontaktaufnahme mit den Stadtwerken in Entwässerungsangelegenheiten garantiert werden.

2.04 Stellungnahmen gemäß Schreiben der E.ON SE
Unsere Gesellschaft wurde bereits bei der 31. Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld" am Bauleitplanverfahren beteiligt.
Mit dem Schreiben 06.06.2016 und 22.06.2020 haben wir die diesbezügliche Stellungnahme zur bergbaulichen Situation an die Stadt Penzberg, Stadtbauamt, abgegeben.
Durch die weitere Planänderung ändert sich unsere Stellungnahme nicht.
Unsere Stellungnahme vom 06.06.2016 und vom 22.06.2020 zur bergbaulichen Situation fügen wir diesem Schreiben als Anlage bei.

Stellungnahme vom 06.06.2016
Der 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 noch Bedenken vorzubringen.
Unsere Unterlagen weisen für diesen Bereich weder Schächte, noch Tagesöffnungen, oder tagesnahen Abbau 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.

2.05 Stellungnahmen gemäß Schreiben des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim
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:
Forstfachliche Belange sind nicht betroffen.

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

2.06 Stellungnahmen gemäß Schreiben des Bund Naturschutz in Bayern e.V.
Zum oben genannten Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

In der Begründung wird als Ziel der Änderungsplanung eine größere bauliche Dichte genannt. Damit könnten langfristig an anderer Stelle im Stadtgebiet Flächenkapazitäten eingespart werden. Dies stelle einen ökonomisch und ökologisch sinnvollen Umgang mit der wertvollen Ressource Boden dar. Diese Strategie ist zu begrüßen, wenn sie langfristig tatsächlich und nachvollziehbar der weiteren Versiegelung von Flächen vorbeugt.

Im Änderungsbereich müssen dafür Grünstrukturen wie Bäume und andere Gehölze auf den Grundstücken sowie öffentliche Grünflächen weichen. Vögel, evtl. Fledermäuse und andere Tiere des Siedlungsraums verlieren damit ihren lokalen Lebensraum.

Damit zumindest die ökologische Funktionalität der Baumreihe im Westen des Plangebietes erhalten bleibt und die Qualität des Wohnquartiers aufrechterhalten wird, schließt sich der Bund Naturschutz der Stellungnahme des LRA W-S/Fachlicher Naturschutz an und begrüßt den bereits erfolgten Beschluss und die Einarbeitung in den BP:
- bzgl. Grünordnung: Sicherung des Baumbestandes westlich des Plangebietes durch eine Baumschutzzone mit Aufnahme der Kronendurchmesser in den BP, einschl. Schutz der Eiche nördlich des grenznahen Baufelds
- sowie bzgl. Natur-/Artenschutz: Einhaltung der Verbotszeiten für Baumfällarbeiten und Untersuchung von Bäumen und Gebäuden auf dauerhaft genutzte Vogelnester und Quartiere von Fledermäusen, ggf. CEF-Maßnahmen.

Außerdem sollte im BP: 2. Festsetzungen durch Text noch folgender Text angefügt werden: „Bei Neuanlage von Einfriedungen sind ab Oberkante Boden 10 cm freizuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.“

Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V. wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

Die Änderungsplanung ist bezüglich der Anregung des Bund Naturschutz in Bayern e.V. zur Anfügung folgender textlichen Festsetzung zu ergänzen:
Zur Ziffer 6.1 der Festsetzungen wird folgender Satz angefügt:
Bei Einfriedungen ist eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm einzuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

2.07 Stellungnahmen gemäß Schreiben der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind keine städtebaulichen Einwendungen oder Hemmnisse zu erkennen, die gegen das Planvorhaben sprächen. Es besteht weiterhin Einverständnis mit dem Planvorhaben.

Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern wird zur Kenntnis genommen.

2.08 Stellungnahmen gemäß Schreiben der Bayernwerk Netz GmbH

Unsere Stellungnahme vom 16.07.2020 hat weiterhin Bestand.

Stellungnahme vom 16.07.2020
Im überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.
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.

2.09 Stellungnahmen gemäß Schreiben der Deutschen Telekom

Durch die o. g. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom wird zur Kenntnis genommen.

2.10 Stellungnahmen gemäß Schreiben der Vodafone GmbH/Vodafon Kabel Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten. Die Stellungnahme ist mit Plandarstellung der Leitungen in die Begründung zu übernehmen

2.11 Stellungnahmen gemäß Schreiben der bayernets (erdgas transport systeme)

Im Geltungsbereich des Vorhabens –wie in den übersandten Planunterlagen dargestellt- liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der bayernets wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.12 Stellungnahmen gemäß Schreiben der Energienetze Bayern

Die Energienetze Bayern GmbH & Co.KG haben keine Einwendungen und stimmen somit dem Bebauungsplan zu.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Energienetze Bayern GmbH & Co.KG wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.13 Stellungnahmen gemäß Schreiben des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung bittet im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen wegen der Aktualität georeferenzierter Lagebezeichnungen um die frühzeitige Festlegung von Straßenbezeichnungen und Hausnummern (Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen vom 02.03.2004, Az.: 73-Vm 3511-002-1954/04).

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung wird zur Kenntnis genommen und ist zu berücksichtigen.

3. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen bzw. Bedenken zur 31. Änderung des Bebauungsplans „Hochfeld“ geäußert.

3.01 Anregungen des Eigentümers des in der Überplanung befindlichen Grundstücks Edelweißstraße 5

Der Eigentümer des in der Überplanung befindlichen Grundstücks Edelweißstraße 5 beantragt die Textpassage 2j (Grundstück Fl.-Nr. 987/16, überbaubare Grundstücksfläche an der Fischhaber Str: Gebäude, die teilweise oder gesamt im "Bereich a" errichtet werden, dürfen maximal 12 m lang sein) zu entfernen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis des Grundstückseigentümers Edelweißstraße 5 auf Streichung der Festsetzung 2j ist zu berücksichtigen. Mit Beschluss vom 01.12.2020 hat der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss die Streichung dieser Festsetzung des Bereichs „a“ bereits beschlossen. Mit der Streichung dieses Bereichs a ist auch die Streichung der Festsetzung Ziffer 2j bedingt.