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

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	21.09.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff**7. Änderung des Bebauungsplans "Am Zibetholz" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB: Billigung und Beschluss zur erneuten Auslegung****Anlagen:**

Planunterlagen Erweiterungsbau

01- 7. Änderung Bebauungsplan Am Zibetholz - Entwurf

02- 7. Änderung Bebauungsplan Am Zibetholz - Begründung

03-Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss vom 29.04.2020

1. Vortrag:

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 29.04.2020 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans „Am Zibetholz“ der Stadt Penzberg im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB für das Grundstück Flurnummer 749 der Gemarkung Penzberg, Reindl 38, beschlossen und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst.

Die öffentliche Auslegung fand vom 03.08.2020 bis 03.09.2020 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 18.08.2020 bis 21.09.2020 am Verfahren beteiligt.

Der Planteil der 7. Änderung des Bebauungsplans „Am Zibetholz“ der Stadt Penzberg ist nachfolgend dargestellt.

Die Festsetzung, wonach Balkone und Terrassen bei der Berechnung der GRZ nicht zu berücksichtigen sind, ist rechtswidrig.

Die Größe der Grundfläche der das Baugrundstück überdeckenden Anlagen ist grundsätzlich jeweils nach deren Außenmaßen zu bestimmen. Der Begriff der Überdeckung setzt nicht voraus, dass alle in Betracht kommenden Teile der baulichen Anlage eine unmittelbare Verbindung mit Grund und Boden haben müssen. Auch in den Luftraum hineinragende Anlagenteile können für die Berechnung der Grundfläche „wesentlich“ sein. Es sind alle Bestandteile zu berücksichtigen, bei denen dies nach Sinn und Zweck der Vorschrift (Begrenzung der Versiegelung) gerechtfertigt ist. Das gilt grundsätzlich auch für Balkone, Loggien und Terrassen, die nach Abs. 2 S. 2 Fassungen 1968, 1977 nicht mitrechnen, für vor die Außenwand tretende Bauteile, wie Gesimse und Dachüberstände, sowie für untergeordnete Vorbauten, die nach den Bauordnungen bei der Ermittlung der Tiefe und der Lage der Abstandsfläche unberücksichtigt bleiben. Bei diesen Gebäudeteilen kommt es aber auf die Art der Ausführung an. Die Grundfläche eines Balkons, der sich in geringer Höhe über dem Boden befindet, kann danach zu berücksichtigen sein. Nicht untergeordnete auskragende Bauteile und Vorbauten, die nicht unmittelbar mit dem Erdboden verbunden sind, sondern nur über diesem in den Luftraum ragen, sind mitzurechnen, soweit sie sich auf den Bodenschutz und die Bodenversiegelung und damit auf einen Schutzzweck von § 19 BauNVO negativ auswirken (König/Roeser/Stock/König/Petz, 4. Aufl. 2019), Terrassen sind vollständig auf die GRZ mit anzurechnen. Ob Balkone auf die GRZ anzurechnen sind ist anhand der Eingabepläne unter Auslegung der einschlägigen Regelungen der BauNVO zu prüfen. Der Bebauungsplan kann insoweit keine anderslautende Regelung treffen.

Würdigung der Stellungnahme:

Für Terrassen sollte eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ gem. § 16 Abs. 6 BauNVO eingeräumt werden.

Beschlussvorschlag:

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

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem

- für die im rechtswirksamen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen der GRZ eine Erhöhung der GRZ von 15 % für Terrassen zugelassen wird;

2.02 Stellungnahme gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) am 26.08.2020

Planung

Die Stadt Penzberg plant die siebte Änderung des Bebauungsplans „Am Zibetholz“ vorzunehmen. Der Planbereich liegt im Nordosten Penzbergs an der Straße „Reindl“ und „Am Zibetholz“. Es umfasst die Fl. Nr. 749 und weist eine Größe von ca. 0,09 ha. Im Geltungsbereich soll die bebaubare Grundstücksfläche nach Osten und Westen hin erweitert werden, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Ergebnis:

Die vorliegende Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.03 Stellungnahme gemäß Schreiben des Planungsverbands Region Oberland am 16.09.2020

Der Planungsverband schließt sich Vorschlag der Regionsbeauftragten der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 26.08.2020 an.

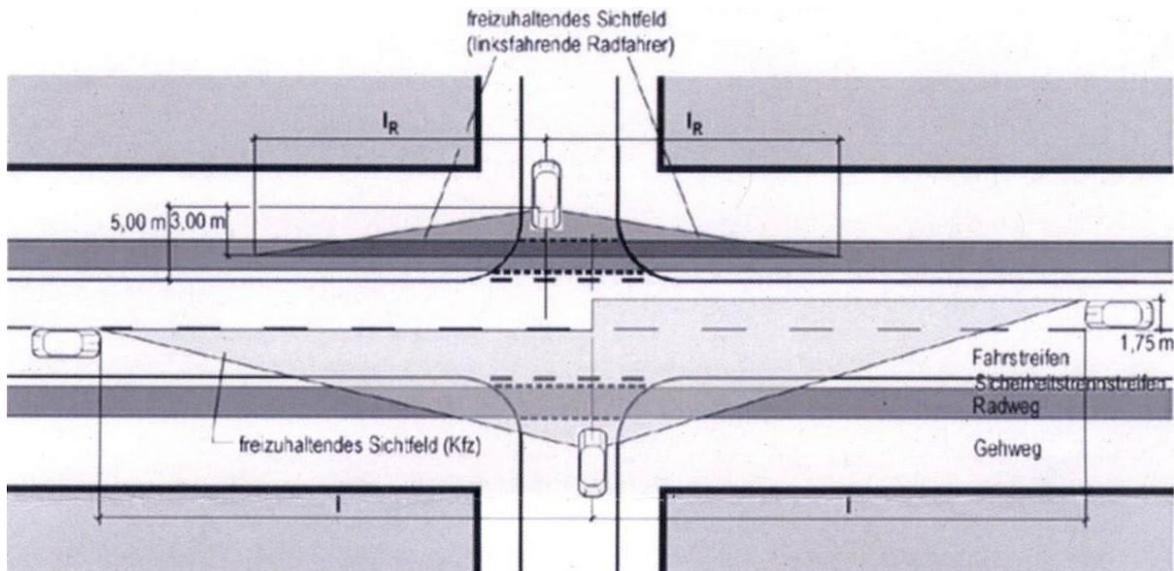
Beschlussvorschlag:

Der Planungsverband schließt sich der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 26.08.2020 an; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.04 Stellungnahme gemäß Schreiben des Staatlichen Bauamts Weilheim (Straßenbauamt) am 19.08.2020

Sichtflächen

Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Zufahrt der Fl. Nr. 749 in die Staatstraße 2370 ist gemäß RASt mit der Seitenlänge $l = 70$ m in Achse der übergeordneten Straße und einem 3 m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Zufahrt freizuhalten.

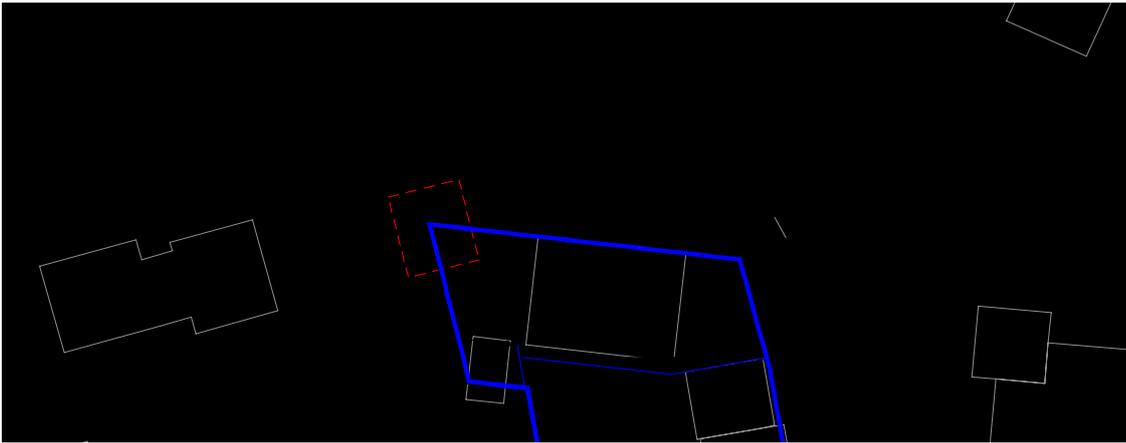


Das Sichtdreieck ist in dem Bauleitplan planerisch und textlich festzuhalten und in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RASt).

Bedingt durch die Lage der Straße können vermutlich schon jetzt die Sichtflächen nur eingeschränkt eingehalten werden. Bei entsprechendem Rückschnitt von Bewuchs ist eine Verbesserung der Sichtverhältnisse möglich. Mit Ausweisung der Garagenfläche „GA“ wird die Sichtfläche auf Dauer eingeschränkt. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist dies unbedingt zu vermeiden.

Würdigung der Stellungnahme:

Der Garagenstandort soll aus der Sichtfläche soweit herausgerückt werden, so dass die Überlappung nicht mehr stattfindet.



Lageplan mit Sichtdreieck und Darstellung der Überlappung von Sichtfläche und Garagenstandort

Beschlussvorschlag:

Das Sichtdreieck ist in dem Bauleitplan planerisch und textlich festzuhalten und in den Geltungsbereich des Bauleitplans zu übernehmen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAST).

Der Garagenstandort soll aus der Sichtfläche soweit herausgerückt werden, so dass die Überlappung nicht mehr stattfindet.

2.05 Stellungnahme gemäß Schreiben des Wasserwirtschaftsamts Weilheim am 01.09.2020

Einwendungen aufgrund rechtlicher Verbote der Bauleitplanung:

Keine.

Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

1.1 Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Im vorliegenden Entwurf sind keine Höhenlinien dargestellt. Oberflächenabfluss infolge von Starkregen konnte daher in der Grundkonzeption der Planung nicht berücksichtigt werden. Wir empfehlen, die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen, bevor das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.

Außengebietswasser sollte auch in der regulären Entwässerungsplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet 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. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird dringend empfohlen.

Gemäß dem Bebauungsplan wurden unter 2g Festsetzungen zur Minimierung von Schäden durch Überflutung getroffen. **Daher werden aus wasserwirtschaftlicher Sicht nur noch ergänzende Vorschläge für die Festsetzung bzw. Hinweise festgehalten.**

Hinweis: Bei Festsetzung der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen.

Vorschlag für ergänzende Festsetzungen

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

1.2 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Sollte durch geplante Einzelbauvorhaben auf das Grundwasser eingewirkt werden (z. B. Aufstau, Umleitung, Absenkung), können dadurch nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte entstehen. Wir empfehlen daher vor Baubeginn ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben das die Beeinflussung ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt.

Ein Eingriff in das Grundwasser durch stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

Vorschlag für ergänzende Hinweise zum Plan:

„Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich, hierfür ist eine Bohranzeige beim Landratsamt Weilheim-Schongau einzureichen.“

„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“

1.3 Altlasten und Bodenschutz

1.3.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Der Hinweis im Bebauungsplan unter Punkt 3.2.5 zur Benachrichtigung zum Auffinden von organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens wird begrüßt.

1.3.2 Vorsorgender Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Wir begrüßen daher den Hinweis unter 3.2.5 im Bebauungsplan, Mutterboden entsprechend vor der Vernichtung zu schützen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zudem insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Vorschläge für ergänzende Hinweise zum Plan:

„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“

1.4 Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Insofern beseht mit dem vorliegenden Plan Einverständnis.

1.5 Abwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

Wir weisen an dieser Stelle auf den hohen Fremdwasseranfall innerhalb der Entwässerungsanlage und den daran geknüpften Handlungsbedarf hin (Zustandserfassung und Sanierungskonzept). Zusätzliche hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage sollten soweit wie möglich vermieden werden. Fremdwasser im Kanalnetz und auf der Kläranlage sollte durch kontinuierliche Kanalsanierungen und Abkopplung von Drainagen reduziert werden.

1.5.1 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Wir begrüßen daher die ausführlichen Hinweise im Bebauungsplan unter Punkt 3.2. Daher werden aus wasserwirtschaftlicher Sicht nur noch ergänzende Vorschläge für die Festsetzung bzw. Hinweise festgehalten.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z. B. durch Gründächer) genutzt werden.

Vorschlag für ergänzende Festsetzungen

„Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig / vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.“

„Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist ggf. gepuffert nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.“

Vorschlag für ergänzende Hinweise zum Plan:

„Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig.“

2. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Folgende Untersuchungen und Gutachten sind erforderlich und deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einzuarbeiten:

Hydrogeologisches Gutachten, d. h. Untersuchungen zu den grundwasserhydraulischen und qualitativen Verhältnissen des Grundwassers mit besonderer Berücksichtigung von HHW (höchster gemessener Grundwasserstand)

Bodengutachten, d. h. Untersuchungen der Eigenschaften, Empfindlichkeit und Belastbarkeit von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung und der Versickerungsfähigkeit

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Weilheim ist dahingehend zu berücksichtigen, indem die Vorschläge für ergänzende Festsetzungen und Hinweise übernommen werden. Die vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim für erforderlich erachteten Untersuchungen und Gutachten werden jedoch nicht für die Bebauungsplanänderung, sondern erst für die Einreichung des Bauantrags benötigt. In diesem Zusammenhang wird auch bemerkt, dass der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung bereits nach den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans bebaut ist und Gegenstand der Bebauungsplanänderung keine Neubebauung eines bisher unbebauten Grundstücks, sondern eine bauliche Erweiterung eines bebauten Grundstücks ist.

Diesbezüglich ist ein ergänzender Hinweis in die Änderungsplanung aufzunehmen.

Vorschlag für ergänzende Festsetzungen

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

Vorschlag für ergänzende Festsetzungen

„Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig / vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume o- der Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.“

„Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist ggf. gepuffert nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.“

Vorschlag für ergänzende Hinweise zum Plan:

„Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich, hierfür ist eine Bohranzeige beim Landratsamt Weilheim-Schongau einzureichen.“

„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“

Vorschläge für ergänzende Hinweise zum Plan:

„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“

Vorschlag für ergänzende Hinweise zum Plan:

„Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig.“

Vorschlag für ergänzende Hinweise zum Plan:

Ein hydrogeologisches Gutachten, d. h. Untersuchungen zu den grundwasserhydraulischen und qualitativen Verhältnissen des Grundwassers mit besonderer Berücksichtigung von HHW (höchster gemessener Grundwasserstand) sowie ein Bodengutachten, d. h. Untersuchungen der Eigenschaften, Empfindlichkeit und Belastbarkeit von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung und der Versickerungsfähigkeit ist im Rahmen der Tragwerksplanung und der Abstimmung mit dem KU Stadtwerke Penzberg zu erbringen.

2.06 Stellungnahme gemäß Schreiben der E.ON SE am 19.08.2020

Wir haben den Geltungsbereich der o.a. Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Am Zibetholz“ den beigefügten Planunterlagen entnommen. Betroffen ist das Flurstück 749 der Gemarkung Penzberg.

Unsere Stellungnahme zur bergbaulichen Situation für den o.a. Geltungsbereich der 7. 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.

Eine Kopie dieses Schreibens erhält das Bergamt Südbayern.

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.

2.07 Stellungnahme gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) am 03.09.2020

Bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 18.08.2020 teilen wir Ihnen mit, dass aus Sicht des Bergamts Südbayern keine Einwendungen gegen die o. g. 7. Änderung des Bebauungsplanes „Zibetholz“ erhoben werden.

Uns liegen keine Unterlagen vor, die auf Tagesöffnungen oder oberflächennahen Bergbau im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 828/56 hinweisen.

Beschlussvorschlag:

Von der Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.08 Stellungnahme gemäß Schreiben der bayernets GmbH am 19.08.2020

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.

Beschlussvorschlag:

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

2.09 Stellungnahme gemäß Schreiben des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Weilheim i. OB vom 25.08.2020

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.

2.10 Stellungnahme gemäß Schreiben der EVA - Erbenschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH vom 25.08.2020

In den Unterlagen ist beschrieben, dass auf dem Grundstück auch eine Doppelgarage für den ruhenden Verkehr errichtet werden soll.

Wir möchten dennoch vorsorglich darauf hinweisen, dass Nachverdichtungen meist zu einer Erhöhung des PKW-Bestands in Wohngebieten führen.

Falls vermehrt PKW am Straßenrand abgestellt werden, könnten die Müllfahrzeuge behindert werden bzw. könnten Straßen für die Müllfahrzeuge nicht mehr anfahrbar werden, die vorher ohne Einschränkungen befahren werden konnten.

Die Straße „Am Zibetholz“ ist schmal und zusätzliche parkende Fahrzeuge könnten u. E. Probleme bei der Befahrbarkeit verursachen.

Würdigung der Stellungnahme:

Der Garage an der Straße „Am Zibetholz“ ist bestehend und wurde nicht neu festgesetzt. Die Situation von Ort ist daher bekannt und eingespielt.

Beschlussvorschlag:

Von der EVA – Erbenschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH vom 25.08.2020 werden keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.11 Stellungnahme gemäß Schreiben der IHK – Industrie- und Handelskammer am 03.09.2020

Der vorliegenden Planung können wir i. S. d. § 4 BauNVO (WA) zustimmen. Es sind keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Beschlussvorschlag:

Von der IHK – Industrie- und Handelskammer werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

3. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit wurden folgende Bedenken und Anregungen zur 7. Änderung des Bebauungsplans „Am Zibetholz“ geäußert.

Vom Bauwerber des Grundstücks Flurnummer 749 der Gemarkung Penzberg wurden folgende

Anregung eingebracht:

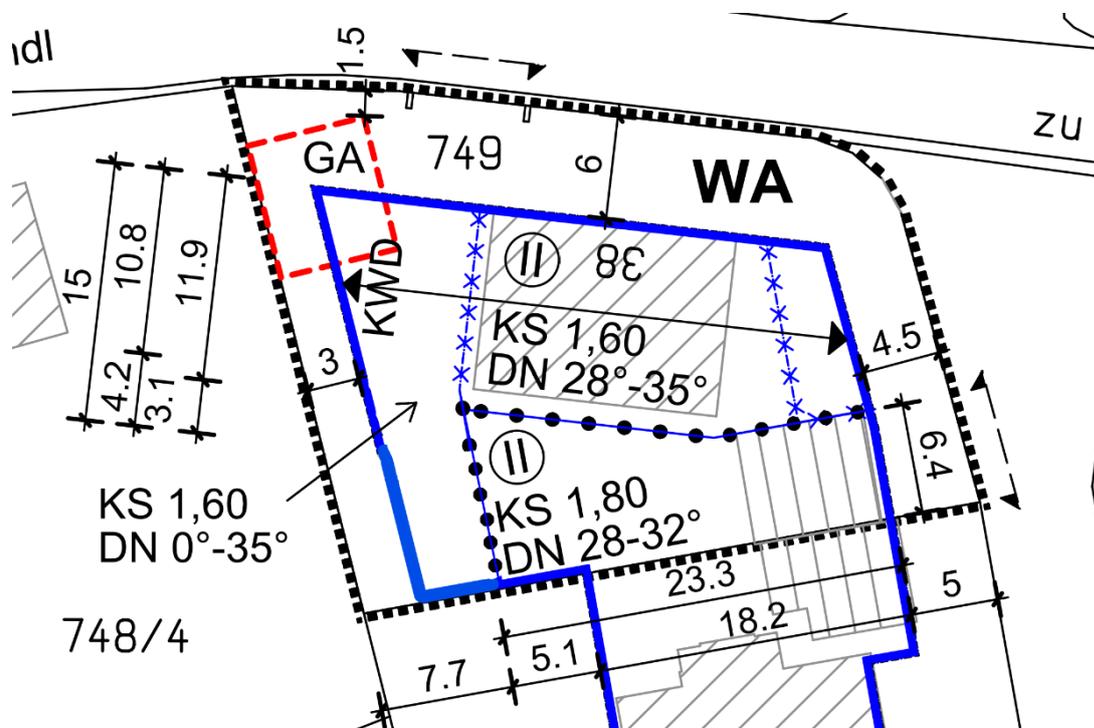
Die Änderung wurde leider derart ausgeführt, dass sie den Bau eines Hauses mehr einschränkt als ermöglicht. Zum einen geht es, wie auf der Internetseite aufgeführt, um Punkt 3:

„Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude im Bestandsgebäudebereich und Erweiterungsbereich West und Ost soll 28° - 35° betragen.“

welcher wie folgt anzupassen wäre, damit auch ein zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach möglich ist, wie in einem ersten Entwurf der Änderung schon hinterlegt war:

„Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude im Bestandsgebäudebereich und Erweiterungsbereich Ost soll 28° - 35° betragen, die zulässige Dachneigung für den Erweiterungsbereich West soll 0° - 35° betragen.“

Des Weiteren schränkt die Änderung den möglichen Bauraum bei der Erweiterung Süd-West zu sehr ein. Hier wäre eine größere Ausdehnung in Richtung Süden angestrebt, damit ich und meine Familie auch genügend Wohnraum zur Verfügung haben, da die Garage das Haus in Richtung Süden schieben wird. Stattdessen soll die Erweiterung nach West und Süd-Westen zusammengefasst in eine Erweiterung West so aussehen:



Ebenso soll der Punkt 5, „Die zulässige Dachneigung für die eingeschossige Erweiterung Süd-West soll 0° - 35° betragen“, entfallen.

Stattdessen wird auf der Westseite angestrebt, ein zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach oder eine Erweiterung des bestehenden Daches mit Dachneigung 28° - 35° und Kniestock von 1,60 m fortzuführen. Die Variante mit Flachdach wird präferiert, da dort eine größere Anzahl an Photovoltaik- und Solaranlagen Platz findet.

Beschlussvorschlag:

Da die Änderung des Bebauungsplans „Am Zibetholz“ der Stadt Penzberg lediglich für das Grundstück Flurnummer 749 der Gemarkung Penzberg, Reindl 38 zur baulichen Erweiterung des Grundstücks durchgeführt wird und sich die Bauabsichten des Antragstellers und Auslösers der Bebauungsplanänderung nicht mit den Planungszielen der Änderungsplanung decken, sind zur Beurteilung der Bedenken und Anregungen weitere Plangrundlagen (Lageplan, Ansichten und Schnitte der künftig geplanten Erweiterungsbauten) erforderlich. Diese zusätzlichen Plangrundlagen werden benötigt, um zu vermeiden, dass ein umfangreiches Verfahren zur

Änderung des Bebauungsplans durchgeführt wird und die eingereichten Bauantragsunterlagen dieser Änderungsplanung nicht entsprechen.

4. Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 09.03.2021:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.11 sowie der Nr. 3 erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die Beschlussvorschläge Nrn. 2.01 bis 2.11 sowie die Nr. 3.

Zur Billigung der 7. Änderung des Bebauungsplans „Zibetholz“ der Stadt Penzberg sind weitere Plangrundlagen (Lageplan, Ansichten und Schnitte der künftig geplanten Erweiterungsbauten) sowie die Erstellung eines Phantomgerüsts mit anschließender Ortsbesichtigung erforderlich, um zu beurteilen, ob die vom Bauwerber beabsichtigte bauliche Erweiterung städtebaulich zu vertreten ist.

5. weiterer Vortrag:

Durch den Antragsteller und Grundstückseigentümer des Grundstücks Flurnummer 749 der Gemarkung Penzberg, Reindl 38, wurden weitere Planunterlagen eingereicht, die der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt sind.

6. Ergebnis der Ortsbesichtigung: