

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

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	07.12.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff

16. Änderung des Bebauungsplans "Bergwerksgelände Teil I": Billigung nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung

Anlagen:

Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit
 Stellungnahmen Behörden und Einwand
 Stellungnahme Bergamt Südbayern
 01-16te Aenderung Bebauungsplan Bergwerksgelände Teil I - Planentwurf
 02-16te Aenderung Bebauungsplan Bergwerksgelände Teil I - Begründung
 03- 16te Aenderung Bebauungsplan Bergwerksgelaende Teil I - Aufstellungsbeschluss
 04 - Bebauungsplan Bergwerksgelände Teil I
 16. Änderung Bebauungsplan Bergwerksgelände -Entwurf vom 24.11.2021

1. Vortrag:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss der Stadt Penzberg hat am 13.04.2021 die Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Süd Teil I“ der Stadt Penzberg für die Grundstücke Fl. Nrn. 845/ 97 bis 845/112 der Gemarkung Penzberg, Eichthalstraße 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30 und Henlestraße 18, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, beschlossen.

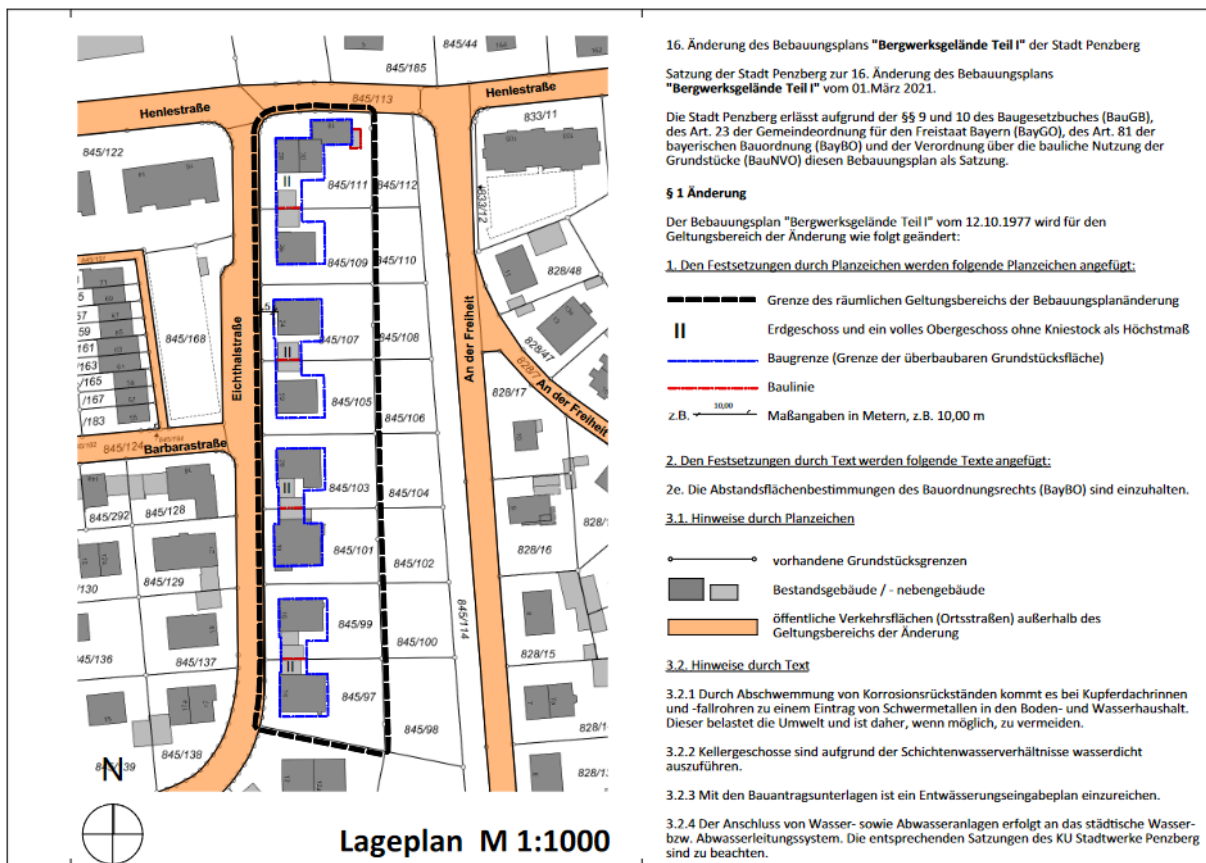
Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist insbesondere die Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Penzberg am 26.04.2021 bekannt gemacht.

Der Entwurf der Satzung der 16. Änderung des Bebauungsplans " Bergwerksgelände Süd Teil I" der Stadt Penzberg für das Grundstück Fl. Nr. 845/ 97 bis 845/112 der Gemarkung Penzberg, Eichthalstraße 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30 und Henlestraße 18 wurde einschließlich Begründung vom 02.09.2021 bis 04.10.2021 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren zur Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Süd Teil I“ der Stadt Penzberg vom 08.10.2021 bis 09.11.2021 beteiligt.

Nachfolgend ist der Planentwurf in der Planfassung vom 01.03.2021 dargestellt:



2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Süd Teil I“ der Stadt Penzberg für die Grundstücke Fl. Nrn. 845/ 97 bis 845/112 der Gemarkung Penzberg, Eichthalstraße 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30 und Henlestraße 18 abgegeben

- Landratsamt Weilheim-Schongau, Bauleitplanung am 09.11.2021
- Regierung von Oberbayern am 26.10.2021
- E.ON SE am 22.10.2021
- Amt für Ernährung und Landwirtschaft am 27.10.2021
- Kreisbrandrat am 26.10.2021
- IHK München und Oberbayern am 18.10.2021
- Energie Südbayern GmbH am 13.10.2021
- Bayernetz GmbH am 11.10.2021
- Deutsche Telekom AG, T-Com am 28.10.2021
- Vodafone Kabel Deutschland am 27.10.2021
- Vermessungsamt am 18.10.2021

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme zur Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Süd Teil I“ der Stadt Penzberg für die Grundstücke Fl. Nrn. 845/ 97 bis 845/112 der Gemarkung Penzberg, Eichthalstraße 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30 und Henlestraße 18 abgegeben:

- Planungsverband Region Oberland
- Staatliches Bauamt
- Wasserwirtschaftsamt
- Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg
- Regierung von Oberbayern - Bergamt

- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Denkmalverein Penzberg
- Erbschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Bayernwerk AG
- Beirat für Menschen mit Behinderungen im Landkreis Weilheim-Schongau

2.1 Stellungnahmen des Landratsamtes Weilheim-Schongau

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat die Stellungnahmen der Sachbereiche

- Bauleitplanung SB 40.1
- Brandschutzdienststelle

als Stellungnahme des Landratsamtes übermittelt

2.1.1 Stellungnahme des Sachbereichs Bauleitplanung

Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich Bauleitplanung) hat folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zur Aufstellung der 16.

Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Süd Teil I“ der Stadt Penzberg abgegeben:

Das Landratsamt trägt keine Bedenken oder Anregungen zum genannten Änderungsverfahren vor.

Beschlussvorlage:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau Sachbereich Bauleitplanung wird zur Kenntnis genommen.

2.1.2 Stellungnahme der Brandschutzdienststelle

Die Brandschutzdienststelle des Landratsamtes Weilheim-Schongau hat folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zur Aufstellung der 16.

Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Süd Teil I“ der Stadt Penzberg abgegeben:

Die Brandschutzdienststelle teilt mit, dass sich wegen geringfügiger Änderung keine neuen Hinweise ergeben.

Beschlussvorlage:

Die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle wird zur Kenntnis genommen.

2.2 Stellungnahmen der Regierung von Oberbayern

Die Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) hat die Stellungnahme des Sachbereichs Raumordnung vom 26.10.2021 als Stellungnahme der Regierung von Oberbayern übermittelt.

2.2.1 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern

Die Regierung von Oberbayern (Sachbereich Raumordnung) hat folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zur Aufstellung der 16.

Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Süd Teil I“ der Stadt Penzberg abgegeben:

Die Regierung von Oberbayern teilt mit, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht.

Beschlussvorlage:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird zur Kenntnis genommen.

2.3 Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten Weilheim i. OB

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zur Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Süd Teil I“ der Stadt Penzberg abgegeben:

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Bereich Landwirtschaft) teilt mit, dass die durch die Änderungen landwirtschaftliche Belange nicht betroffen sind und deshalb keine Einwände bzw. Hinweise bestehen.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Bereich Forst) teilt mit, dass die durch die Änderungen forstfachliche Belange nicht berührt sind.

Beschlussvorlage:

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird zur Kenntnis genommen.

2.4 Stellungnahme der IHK München und Oberbayern

Die IHK München und Oberbayern hat folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zur Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Süd Teil I“ der Stadt Penzberg abgegeben:

Die IHK München und Oberbayern teilt mit, dass aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen sind, die gegen das Planvorhaben sprechen.

Beschlussvorlage:

Die Stellungnahme der IHK München und Oberbayern wird zur Kenntnis genommen.

2.5 Stellungnahme der E.ON SE (Abteilung Mining Management)

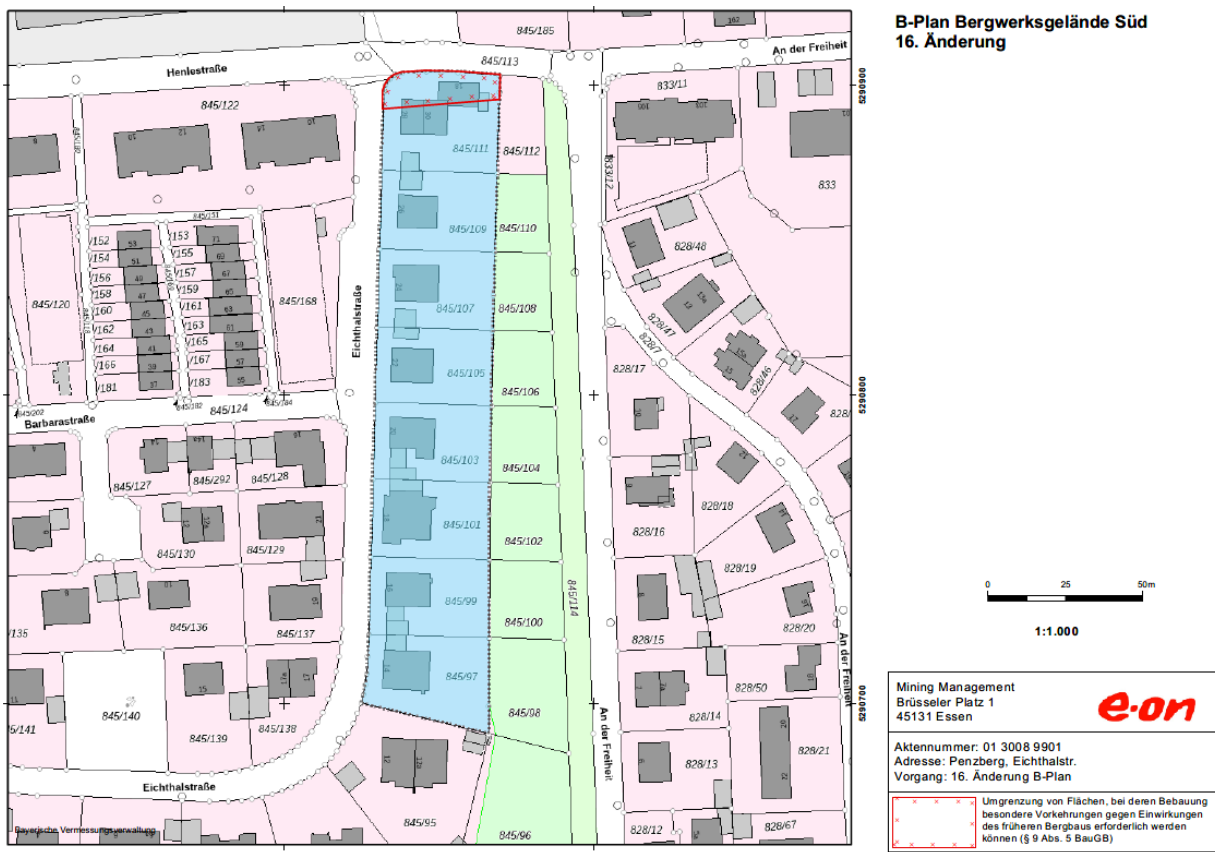
Die E.ON SE hat folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zur Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Süd Teil I“ der Stadt Penzberg abgegeben:

*Die erstmalige Stellungnahme zur bergbaulichen Situation lautet wie folgt:
Der genannte Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE.
Im nördlichen Geltungsbereich werden aus den Archivunterlagen Hinweise auf oberflächennahen Uraltbergbau entnommen, der geplante Bauvorhaben gefährden kann.
Der betroffene Geltungsbereich soll gemäß dem beigefügten Lageplan gekennzeichnet werden als:*

„Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können

(§ 9 Abs. 5 BauGB“)

Diese Kennzeichnung ist in den Bebauungsplan zu übernehmen.



Beschlussvorlage:

Die Stellungnahme der E.ON SE ist zu berücksichtigen. Der vom Bergbau betroffene Bereich ist mit dem entsprechenden Planzeichen sowie der Kennzeichnung zu belegen.

2.6 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern)

Die Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) hat folgende fachliche Informationen und Empfehlungen zur Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Süd Teil I“ der Stadt Penzberg abgegeben:

Bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 08.10.2021 teilen wir Ihnen mit, dass aus Sicht des Bergamtes Südbayern keine Einwände gegen die 16. Änderung des Bebauungsplanes „Bergwerksgelände Süd Teil I“ für die Grundstücke Fl. Nrn. 845/97 bis 845/112 der Gemarkung Penzberg bestehen. Es wird jedoch Nachfolgendes angemerkt:

Aus den am Bergamt Südbayern befindlichen Unterlagen geht hervor, dass im Planbereich vor etwa 150 - 160 Jahren Bergbau stattgefunden hat. Die Überdeckung beträgt hier im nördlichen Bereich (auf Fl. Nr. 845/11 Gmkg. Penzberg) weniger als 100 m. Auswirkungen auf die Tagesoberfläche sind aufgrund der Teufe und der vergangenen Zeit seit Stilllegung des Bergbaus zwar nicht mehr zu erwarten, können aber auch nicht ganz ausgeschlossen werden. Es wird daher empfohlen, den Hinweis auf das Vorhandensein des Bergbaus in den Bebauungsplan mit aufzunehmen, damit dieser bei Veränderung der Bebauung in den damit verbundenen Baugenehmigungsverfahren entsprechend berücksichtigt werden kann.

Beschlussvorlage:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) ist zu berücksichtigen. Der vom Bergbau betroffene Bereich ist mit dem entsprechenden Planzeichen sowie der Kennzeichnung zu belegen.

2.7 Stellungnahme der Energienetze Bayern GmbH & Co.KG

Die Energienetze Bayern GmbH & Co.KG hat folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zur Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Süd Teil I“ der Stadt Penzberg abgegeben:

Die Energienetze Bayern GmbH & Co. KG hat keine Einwendungen und stimmt dem Bebauungsplan zu.

Beschlussvorlage:

Die Stellungnahme der Energienetze Bayern GmbH & Co.KG wird zur Kenntnis genommen.

2.8 Stellungnahme der bayernets GmbH

Die bayernets GmbH (Abteilung Gastransportleitungen und Nachrichtenkabel) hat folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zur Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplans "Bergwerksgelände Süd Teil I" der Stadt Penzberg abgegeben:

Die bayernets GmbH (Abteilung Gastransportleitungen und Nachrichtenkabel) teilt mit, dass im Geltungsbereich des genannten Verfahrens keine Anlagen der bayernets GmbH liegen und dass aktuelle Planungen der bayernets GmbH nicht berührt werden.

Beschlussvorlage:

Die Stellungnahme der Bayernets GmbH wird zur Kenntnis genommen.

2.9 Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zur Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplans "Bergwerksgelände Süd Teil I" der Stadt Penzberg abgegeben:

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilt mit, dass durch die genannte Planung die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt werden und bittet bei Planungsänderungen um erneute Beteiligung.

Beschlussvorlage:

Die Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen.

2.10 Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland

Die Vodafone Kabel Deutschland hat folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zur Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Süd Teil I“ der Stadt Penzberg abgegeben:

Die Vodafone Kabel Deutschland teilt mit, dass sie gegen die genannte Maßnahme keine Einwände geltend macht.

Sie teilt weiter mit, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird sie dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über ihren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Beschlussvorlage:

Die Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland wird zur Kenntnis genommen.

2.11 Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zur Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplans "Bergwerksgelände Süd Teil I" der Stadt Penzberg abgegeben:

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilt mit, dass durch die genannte Planung die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt werden und bittet bei Planungsänderungen um erneute Beteiligung.

Beschlussvorlage:

Die Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen.

2.12 Stellungnahme des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Weilheim i. OB

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB hat folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zur Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Süd Teil I“ der Stadt Penzberg abgegeben:

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB teilt mit, dass durch die genannte Planung die Belange des Vermessungsamtes nicht berührt werden.

Beschlussvorlage:

Die Stellungnahme des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB wird zur Kenntnis genommen.

3. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit wurden folgende Bedenken und Anregungen zur Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplans " Bergwerksgelände Süd Teil I" der Stadt Penzberg geäußert.

Beschreibung der Planung:

- 1) Im aktuellen Planentwurf sind die **Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs** nach außen hin in drei Richtungen **vergrößert**, nach Westen (Eichthalstraße), nach Norden (Henlestraße) und nach Osten (An der Freiheit).
- 2) Die **Baugrenzen** (Grenzen der überbaubaren Grundstücksfläche) wurden im gesamten Geltungsbereich **erweitert**. Besonders deutlich sind die neuen Baugrenzen auf den Flurnummern 845/111 und 845/109 vergrößert worden. Aber auch Flurnummer 845/105 und 845/99 haben eine Erweiterung erfahren.
- 3) Das **Gebäude „Henlestraße 18“ auf Flurnummer 845/111 wurde zusätzlich** in den Geltungsbereich der neuen Baugrenzen mit II (Erdgeschoss und ein volles Obergeschoss) **aufgenommen**.

Bewertung und Anregungen:

- 1) Es ist nicht nachvollziehbar, warum die jetzigen Garagen in Zukunft auch mit zwei Vollgeschossen überbaut werden dürfen. Auch bei möglichen Neubauten würden hier unschöne Riegel/Blocks entstehen. **Es soll eine Beschränkung der Baugrenzen für die Zwei-Geschossigkeit auf die Hauptgebäudeflächen erfolgen.**
- 2) **Die Baugrenzen und die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sollen verkleinert und maximal auf das im Aufstellungsbeschluss dargestellte Maß zurückgenommen werden**, vor allem im Osten mit dem ohnehin sensiblen Steilhang zur Straße „An der Freiheit“ hin.
- 3) **Das Gebäude „Henlestraße 18“ auf Flurnummer 845/111 soll - wie im Aufstellungsbeschluss bildlich dargestellt – außerhalb der neuen Baugrenzen für II (Erdgeschoss und ein volles Obergeschoss) liegen**, da es in seiner jetzigen Gestalt bereits tief in den Hang hineingebaut ist und von Osten her quasi 2 Vollgeschosse besitzt. Die Möglichkeit eines weiteren Vollgeschosses würde an dieser Stelle - an welcher auch die Henlestraße mehrere Meter steil nach Osten hin abfällt – eine Art "Turm" entstehen lassen.
- 4) Um den Charakter der charmanten Siedlung am äußeren Rand der Eichthalstraße zu erhalten, sollen in der 16. Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Teil 1“ die Punkte **freistehende Einzelhäuser/Flachgründung/ Gebäude sollen einzeln stehen/ keine Geländeaufschüttungen** aufgenommen werden bzw. weiter Geltung haben, so wie im ursprünglichen Bebauungsplan unter Punkten 4/14/15 und 21 festgesetzt.

Beschlussvorlage:

Zur Beurteilung der Bedenken und Anregungen ist nachfolgend eine Gegenüberstellung des bestehenden Bebauungsplans einschließlich der 10. Änderung für das Grundstück Flurnummer 845/111 erstellt:



Abwägungsvorschläge:

Zu Bewertungen und Anregungen Punkt 1 – Beschränkung der Zweigeschossigkeit auf die Hauptgebäude

- Damit die Garagen an der Grundstücksgrenze nicht zweigeschossig errichtet werden können, sind die Baugrenzen auf einen Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze zurückzunehmen und der Grenzbereich mit folgendem Planzeichen zu versehen:



Umgrenzung von Flächen für Garagen

Zu Bewertungen und Anregungen Punkt 2 – Die Baugrenzen... wurden erweitert

- In der Urfassung des B-Plans und in nachfolgenden Änderungen sind weder die Abstände der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen noch die Größe der Baufenster eingemäßt. Außerdem waren die Baugrenzen aufgrund handgezeichneter Ungenauigkeiten im Maßstab 1:1000 nicht gleich groß. Dies hatte zur Folge, dass auf den Grundstücken Eichthalstraße 18 und 20 (Flurstück-Nr.

845/101 und 845/103) die ursprünglichen Baugrenzen vollständig ausgenutzt, zum Teil auch überschritten wurden.

- Mit der Neuerstellung der 16. Änderung im digitalen Zeichenformat und auf Grundlagen eines digitalen amtlichen Lageplans waren die ursprünglichen Baugrenzen nicht mehr mit den beglaubigten Grundstücksgrenzen zur Übereinstimmung zu bringen.
Alle betroffenen Grundstücke haben annähernd gleich große Flächen (ca. 925 - 975 m²). Mit der 16. Änderung wurden aus Gründen der Gleichstellung auf allen Grundstücken gleich große Baufenster eingezeichnet (14 m x 16 m = 224 m²).
Auch mit den erweiterten Baufenstern liegt die Grundflächenzahl (z. B. von 845/101) mit 0,24 deutlich unter der GR von ca. 0,28 auf der direkt gegenüberliegenden Straßenseite (845/129).
- Im Hinblick auf die vielzitierte Nachverdichtung von bereits bebautem Gebiet liegt eine Grundflächenzahl von 0,24 im unteren Bereich einer innerstädtischen Bebauung.
- Der Abstand zur „Hangkante“ (= östliche Grundstücksgrenze der Flurstück-Nr. 845/97, 99, 101, 103, 105, 107, 109, 111) sollte mit 16 – 18 m auch weiterhin ausreichend sein. Die zur Straße „An der Freiheit“ liegenden Grundstücke (Flurstück-Nr. 845/96, 98, 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112) sind sowieso von jeglicher Bebauung frei zu halten, also im Immobilienwirtschaftlichen Sinn nicht nutzbar. Trotzdem müssen von den Eigentümern die Hangbefestigungen unterhalten und der Baumbestand gepflegt werden.
Würden diese Grundstücke in die Grundflächenberechnung einbezogen, würden sich z. B. auf Flurstück 845/109+110 eine GR von maximal 0,17 (224 m²/ ca. 1.350 m²) errechnen.

Zu Bewertungen und Anregungen Punkt 3 – Das Gebäude Henlestraße 18...

- Die Baugrenzen auf Flurstück-Nr. 845/111 wurden bereits mit der 10. Änderung erfasst und in die 16. Änderung unverändert übernommen.

Da das bestehende Wohnhaus Henlestraße 18, von der Freiheit aus betrachtet, aufgrund der Hanglage bereits dreigeschossig wirkt, ist dieses Gebäude vom angrenzenden Doppelhaus mit einer Nutzungstrennungslinie zu versehen und mit der ursprünglichen Geschossigkeit I+D (Erdgeschoss und Dachgeschoss mit einer maximalen Kniestockhöhe von 0,75 m festzusetzen).



Zu Bewertungen und Anregungen Punkt 4 – Charakter erhalten....

- Wie bei allen vorangegangenen B-Plan-Änderungen werden auch mit der 16. Fassung nur die explizit aufgeführten Unterpunkte geändert. Der restliche Urtext bleibt in Inhalt und Auslegung unangetastet gültig. Somit bleibt der Gebietscharakter erhalten.