

Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Herr Fuchs	3 Fc-Pe	
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	15.03.2022	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
15. Änderung des Bebauungsplans "Bergwerksgelände, Teil I" der Stadt Penzberg: Billigung nach erneuter öffentlicher Auslegung und erneuter Behördenbeteiligung und Satzungsbeschluss			
Anlagen:			
15 Änderung Bebauungsplan Bergwerksgelände Teil I_28_02_2022			
Stellungnahmen Behörden			
01-15_ Änderung Bebauungsplan Bergwerksgelände Teil I - Planentwurf vom 19_10_2021			
02-15_ Änderung Bebauungsplan Bergwerksgelände Teil I_10_06_2020_Begründung			

1. Vortrag:

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 29.04.2020 die Aufstellung der 15. Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände, Teil I“ der Stadt Penzberg für die Grundstücke Flurnummern 845/3, 845/36, 845/76, 845/77, 845/78, 845/79, 845/80, 845/81 und 845/290 der Gemarkung Penzberg, Am Isabellenschacht 12, 14, 16, 18 und 20, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

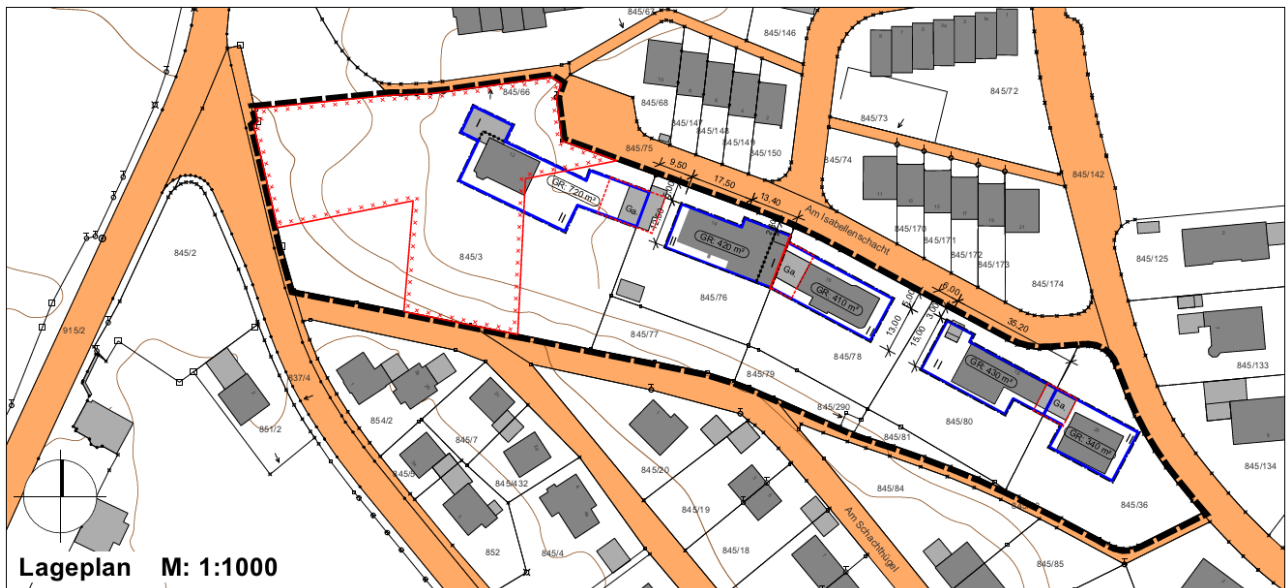
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.05.2020 im Amtsblatt der Stadt Penzberg bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung fand vom 18.06.2021 bis 19.07.2021 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 09.08.2021 bis 09.09.2021 am Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Nach öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss der Stadt Penzberg mit Beschluss vom 09.11.2021 den Entwurf der 21. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ entsprechend den in den Beschlussvorschlägen genannten Änderungen und Ergänzungen gebilligt und den Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gefasst.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB fand vom 29.11.2021 bis 23.12.2021 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 08.12.2021 bis 10.01.2022 am Verfahren gemäß 4 a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt.



2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur 15. Änderung des Bebauungsplans "Bergwerksgelände Teil I" der Stadt Penzberg abgegeben:

- 01.1 Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Brandschutz) am 10.01.2022
- 01.2 Landratsamt Weilheim- Schongau (Sachgebiet Fachlicher Naturschutz) am 13.12.2021
- 02 Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) am 21.12.2021
- 03 Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) am 16.12.2021
- 04 Wasserwirtschaftsamt Weilheim am 30.12.2021
- 05 E.ON SE am 15.12.2021
- 06 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim am 16.12.2021
- 07 Industrie- und Handelskammer Oberbayern am 10.12.2021
- 08 Bayernwerk Netz GmbH am 21.12.2021
- 09 Bayernets GmbH am 09.12.2021
- 10 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH am 04.01.2022
- 11 Deutsche Telekom Technik GmbH am 05.01.2022
- 12 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim am 20.12.2021
- 13 Stadtwerke Penzberg am 22.12.2021

2.01.1 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Brandschutz) vom 10.01.2022

Um Beachtung nachstehender Hinweise wird gebeten:

Die nachstehenden Hinweise sind allgemeingültig für alle Bauleitverfahren.

Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind. Sie greifen einer Stellungnahme zu den einzelnen Bauanträgen nicht vor. Die Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz (die Belange der Feuerwehr). Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO und der eingeführten Technischen Baubestimmungen sowie ggf. des Baunebenrechts zu beachten. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Bei Straßen, bei denen im Winter damit gerechnet werden muss, dass

die nutzbare Fahrbahnbreite durch Schneeräumen verringert wird (z. B. bei Straßen ohne ausreichende Seitenstreifen), muss die Fahrbahnbreite so gewählt werden, dass die notwendige Breite gem. Feuerwehrflächenrichtlinie jederzeit, also auch bei seitlich angelegten Schneehäufen, vorhanden ist. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die eingeführte Technische Baubestimmung „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Sind Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, so sind für die Feuerwehrezufahrten so zu schaffen, dass die Anforderungen gem. Art. 5 BayBO erfüllt sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von 21 m für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLK 23-12 erforderlich. Bei Löschfahrzeugen ist ein Durchmesser von 18 m ausreichend. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) anzuordnen.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät verfügt. Bis zur Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen bis 8 m ist dies eine genormte Steckleiter, von mehr als 8 m ein genormtes Hubrettungsfahrzeug. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich. Ein zweiter baulicher Rettungsweg ist ebenfalls erforderlich, wenn aufgrund eines besonderen Personenkreises oder Anzahl der zu rettenden Personen eine Rettung dieser Personen über Leitern der Feuerwehr nicht möglich bzw. zeitnah nicht möglich ist. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft Nr. 1.8/5 vom August 2000 bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen.

Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Folgende Abstände sind beim Einbau von Hydranten auf der öffentlichen Verkehrsfläche zu wählen:

In offenen Wohngebieten etwa 120 m, in geschlossenen Wohngebieten etwa 100 m und in Geschäftsstraßen etwa 80 m, jeweils in Straßenachse gemessen. Nach den geltenden Planungsrichtlinien sind Unter- und Überflurhydranten vorzusehen, in der Regel etwa 2/3 Unter- und 1/3 Überflurhydranten. Es ist immer anzustreben, ausschließlich Überflurhydranten anzulegen. Dabei sind die Hydranten außerhalb der Fahrbahn anzuordnen.

Beschlussvorschlag:

Vom Landratsamt Weilheim Schongau (Sachgebiet Brandschutz) werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.01.2 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege) vom 13.12.2021

Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege) hat weder Bedenken, noch Anregungen mitgeteilt.

Beschlussvorschlag:

Vom Landratsamt Weilheim Schongau (Sachgebiet Fachlicher Naturschutz) werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.02 Stellungnahme gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) am 21.12.2021

Planung

Das ca. 1,25 ha große Plangebiet liegt im östlichen Teil von Penzberg, südlich der Ortsstraße „Am Isabellenschacht“ und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan in der nordöstlichen Hälfte als Wohnbaufläche, ansonsten als Grünfläche dargestellt. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 845/3, 845/36, 845/76, 845/77, 845/78, 845/79, 845/80, 845/81 und 845/290 (Gemarkung Penzberg). Die Stadt Penzberg beabsichtigt für das im nordöstlichen Teil bereits bebaute Areal die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu ändern, um Umbauten bzw. Ersatzneubauten im baulichen Bestand zu ermöglichen. Im Einzelnen soll die Anzahl der Vollgeschosse erhöht und die Festsetzung der Dachform auf Satteldächer gestrichen werden.

Bewertung

Die Bebauungsplanänderung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Beschlussvorschlag:

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

2.03 Stellungnahme gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) am 16.12.2021

Aus den im Bergamt Südbayern befindlichen Unterlagen ergeben sich für das Grundstück Fl. Nr. 845/3 Hinweise auf Altbergbau. Mittig des Grundstücks Fl.-Nr. 845/3 verläuft, in Süd-Nord Richtung in einer Teufe von ca. 10 – 18 m unter GOK, der „Alte Wasserstollen a. Säubach“ und kreuzt das bestehende Garagegebäude. Der Zustand des Stollens ist uns nicht bekannt. Zusätzlich in der Mitte des Grundstücks Fl. Nr. 845/3 in Ost-West Richtungen verlaufen die Ausbisslinien zweier Kohleflöze. Ob dort zusätzlich Kohle (Flöze 1 und 3) abgebaut wurde, kann den hier vorliegenden Unterlagen nicht zweifelsfrei entnommen werden. Da im Falle eines tagesnahen Abbaus Senkungen nicht ausgeschlossen werden können, sollte bei der Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse die Altbergbauthematik in die jeweilige Baustatik mit einfließen bzw. neu bewertet werden, falls der Altbergbau bereits berücksichtigt ist. Ansonsten muss eine Neubewertung stattfinden. Auf dem von Ihnen übermittelten Lageplan (aus dem Jahr 1977) ist auf Seite 1, Beschlussbuchauszug 3/093/2020, die Bergbausituation bereits dargestellt und der Stadt Penzberg somit seither bekannt. Welche Auflagen für die Bebauung in diesem Baugebiet daher bereits gelten, entzieht sich unserer Kenntnis. Ggf. müssen bestehende Auflagen entsprechend angepasst werden.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise und Empfehlungen der Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) sind zu berücksichtigen. Die entsprechenden Hinweise und Kennzeichnungen sind in den Bebauungsplan zu übernehmen.

2.04 Stellungnahme gemäß Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim am 30.12.2021

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist keine Stellungnahme erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

2.05 Stellungnahme gemäß Schreiben der E.ON SE am 15.12.2021

Unsere Gesellschaft wurde bereits bei der Aufstellung der 15. Änderung des Bebauungsplanes „Bergwerksgelände, Teil I“ beteiligt. Mit dem Schreiben 11.08.2021 haben wir die Stellungnahme zur bergbaulichen Situation an die Stadt Penzberg Stadtbauamt Bauverwaltung, abgegeben. Nach Durchsicht der am 08.12.2021 von Ihnen übermittelten Planunterlagen stellen wir fest, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht geändert hat. Der von uns ausgewiesene Einwirkungsbereich des tagesnahen Bergbaus wurde im Bebauungsplan unter Pkt. 2. deklariert und in den Plan übernommen. Unsere Stellungnahme vom 11.08.2021 ist unverändert gültig und der E-Mail beigelegt.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise und Empfehlungen E.ON SE sind bereits berücksichtigt; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.06 Stellungnahme gemäß Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim am 16.12.2021

Aus dem Bereich Landwirtschaft

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

Aus dem Bereich Forsten:

Forstfachliche Belange sind von den Änderungen nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

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

2.07 Stellungnahme gemäß Schreiben der IHK - Industrie- und Handelskammer am 10.12.2021

Aus Sicht der IHK werden die Interessen der gewerblichen Wirtschaft nicht berührt und somit keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Beschlussvorschlag:

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

2.08 Stellungnahme gemäß Schreiben der Bayernwerk Netz GmbH am 21.12.2021

Die Belange der Bayernwerk Netz GmbH sind durch die BPlan Änderung nicht betroffen.

Beschlussvorschlag:

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

2.09 Stellungnahme gemäß Schreiben der bayernets GmbH am 09.12.2021

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.

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.

2.10 Stellungnahme gemäß Schreiben der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH am 04.01.2022

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone 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 der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.11 Stellungnahme gemäß Schreiben der Deutsche Telekom Technik GmbH am 05.01.2022

Wir teilen Ihnen mit, dass die Deutsche Telekom Technik 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 der Deutsche Telekom Technik GmbH werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.12 Stellungnahme gemäß Schreiben des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim am 20.12.2021

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

Beschlussvorschlag:

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

2.13 Stellungnahme gemäß Schreiben der Stadtwerke Penzberg am 22.12.2021

Unter Anderem im Bereich der Flurnummer 845/3 verläuft ein alter Stollen aus Bergwerkszeiten, der Teil des Kanalnetzes der Stadtwerk Penzberg ist und zur Niederschlagswasserableitung und Mischwasserentlastung dient. Dieser Stollen ist mit einer entsprechenden Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadtwerke Penzberg und ggf. mit einem Schutzstreifen von 8 m Breite beidseits der Längsachse, der in der Lage frei von zusätzlicher Bebauung gehalten werden muss, zu sichern. Der Stollen weist diverse strukturelle Schäden auf und soll in einigen Jahren durch einen Ersatzneubau ersetzt werden. Die weitere Nutzung des bestehenden Stollens ist nicht abschließend geklärt. Wahrscheinlich wird er als redundante Kanaltrasse und ggf. Leerrohrtrasse ertüchtigt, was ebenfalls mit einer entsprechenden Dienstbarkeit zu sichern ist. Im Zuge der Ersatzneubau-, Umschluss und Umbauarbeiten können Eingriffe im Bereich des Grundstücks erforderlich werden. Diese sollten in Form eines Gestattungsvertrages geregelt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise und Empfehlungen der Stadtwerke Penzberg sind zu berücksichtigen. Die entsprechenden Hinweise und Kennzeichnungen sind in den Bebauungsplan zu übernehmen.

3. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit wurden weder Bedenken noch Anregungen zur 15. Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände I“ der Stadt Penzberg vorgebracht.

Beschlussvorschlag:

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