

Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Herr Fuchs	3 Fc-Pe	
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	19.09.2023	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
76. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung,, für das Grundstück Schloßfeldweg 1 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB: Billigung nach erneuter öffentlicher Auslegung und Satzungsbeschluss			
Anlagen:			
230627_Schlossfeldweg Bebauungsplanänderung_Entwurf			
230627_Schlossfeldweg_Begründung			
Städtebaulicher Vertrag			

1. Vortrag:

Der Stadtrat hat am 29.04.2020 die Aufstellung der 76. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 933/11 der Gemarkung Penzberg, Schloßfeldweg 1, beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.05.2020 im Amtsblatt der Stadt Penzberg bekanntgemacht.

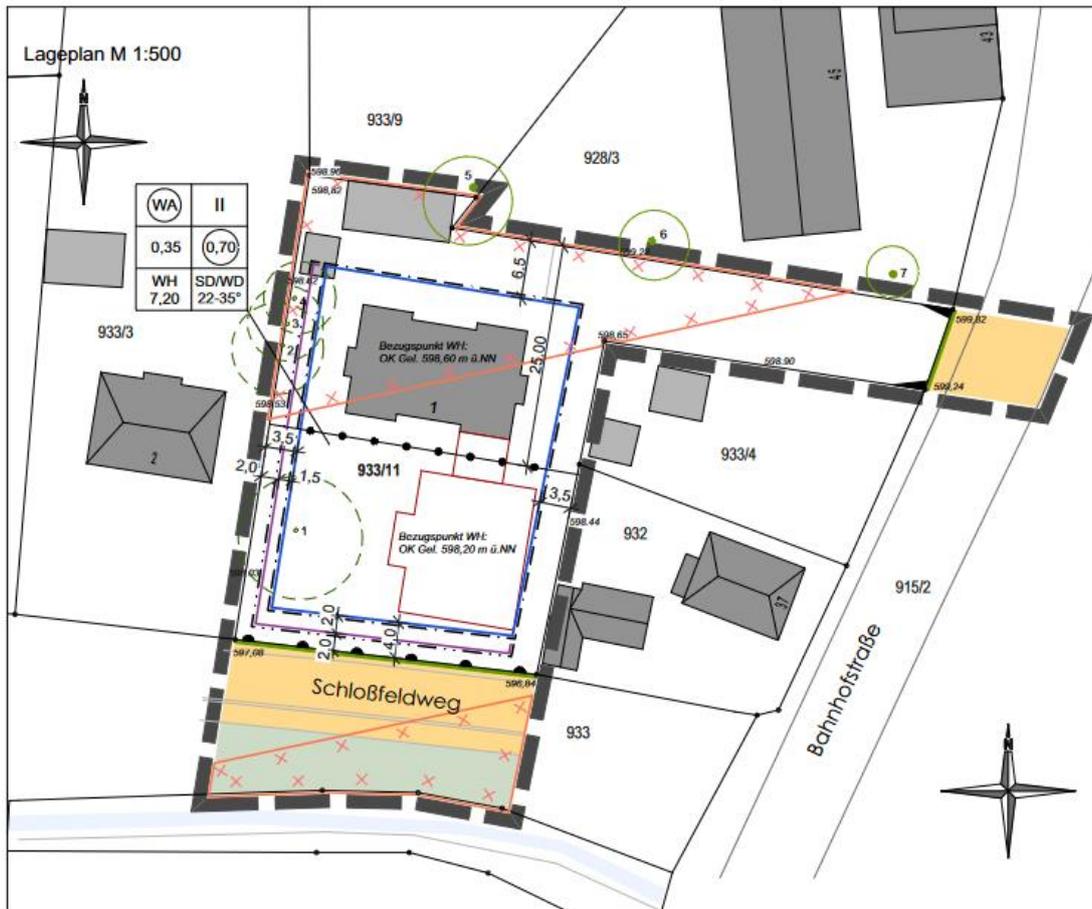
In der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 18.01.2022 wurde dem Planentwurf und der städtebaulichen Begründung vom 08.11.2021 die Zustimmung erteilt und die 76. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

Der Entwurf der 76. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ wurde einschließlich Begründung vom 03.08.2022 bis 05.09.2022 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 11.08.2022 gebeten, ihre Stellungnahmen bis 16.09.2022 einzureichen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat am 18.04.2023 den Entwurf der 76. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg gebilligt und den Beschluss gefasst, dass der entsprechend dem Billigungsbeschluss zu ändernde bzw. zu ergänzende Planentwurf erneut auszulegen ist.

Die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen fand vom 04.05.2023 bis 05.06.2023 statt. Die erneute Beteiligung der Behörden fand vom 08.05.2023 bis 09.06.2023 statt.

Nachfolgend ist der Planteil des Planentwurfs in der Planfassung vom 25.04.2023 dargestellt:



2. Abwägung der Stellungnahmen zur 76. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ für das Grundstück Fl. Nr. 933/11, Schloßfeldweg 1, Gemarkung Penzberg

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

- 1 Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet Bauverwaltung
- 2 Regierung von Oberbayern
- 3 Planungsverband Region Oberland
- 4 Staatliches Bauamt Weilheim, Straßenverwaltung und -unterhaltung im Landkreis Weilheim Schongau
- 5 Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- 6 Stadtwerke Penzberg
- 7 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim i. OB
- 8 Brandschutzdienststelle Landratsamt Weilheim-Schongau
- 9 IHK München und Oberbayern
- 10 Bayernwerk Netz GmbH
- 11 Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
- 12 Bayernets GmbH

1. Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebietsleiter Sb. 40.1 Bauverwaltung vom 09.06.2023

Zu o. g. Bauleitplanverfahren werden aus baurechtlicher Sicht folgende Anmerkungen vorgetragen:

Für Balkone, eingeschossige Erker und Terrassen wird eine eigenständige Baugrenze festgesetzt. Durch die textliche Festsetzung wird konkretisiert, dass diese Baugrenze nur für

untergeordnete Vorbauten wie Balkone und eingeschossige Erker sowie für Terrassen zugrunde gelegt werden darf.

Wir möchten darauf hinweisen, dass eingeschossige Erker nur dann abstandsflächenrechtlich privilegiert sind, wenn sie – neben den in Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO genannten Maßen – auch funktional untergeordnet sind. Dies ist dann nicht der Fall, wenn der Erker eine reine Wohnflächenmehrung bezweckt, was in aller Regel der Fall sein dürfte.

Da auf erdgeschossigen Anbauten gem. textlicher Festsetzung B.2.8 Dachterrassen errichtet werden dürfen entfällt die abstandsflächenrechtliche Privilegierung auf jeden Fall. Die erdgeschossigen Anbauten müssen die Abstandsflächen einhalten. Die südlich gelegene violette Baugrenze dürfte weitgehend unproblematisch sein, da die Abstandsflächen bis zur Hälfte des Schloßfeldweges liegen dürfen.

Anders verhält es sich mit der westlich gelegenen violetten Baugrenze, die nur 2 m zum Nachbargrundstück einhält. Wir empfehlen festzusetzen, dass die westlich gelegene violette Baugrenze nur für abstandsflächenrechtlich privilegierte Balkone und Terrassen genutzt werden darf, nicht für erdgeschossige Anbauten. Damit hätte sich auch die Brandschutzthematik erledigt, da der erforderliche Brandschutzabstand von 2,5 m nicht sichergestellt wäre.

Abwägung der Stellungnahme:

Im Punkt 2.3 unter A) Festsetzungen durch Planzeichen entfällt die Privilegierung für eingeschossige Erker. Die violette Baugrenze gilt nur noch für Balkone und Terrassen.

Beschlussvorschlag Nr. 2.1:

Den Empfehlungen des Sachgebiets Sb. 40.1 Bauverwaltung wird entsprochen, der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend geändert.

2. Regierung von Oberbayern, ROB-2-8314.24_01_WM-20-33-2 vom 16.05.2023

Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde zur o. g. Planung bereits mit dem Schreiben vom 16.08.2022 Stellung genommen. Auf dieses Schreiben wird verwiesen.

Darin erhoben wir zuletzt keine Bedenken gegenüber der Planung.

Da sich im Zuge der erneuten Beteiligung keine raumordnerisch relevanten Änderungen ergeben haben, steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegen.

Abwägung der Stellungnahme:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich, da keine Einwände gegen den Entwurf der Bebauungsplanänderung vom 11.04.23 bestehen.

Beschlussvorschlag Nr. 2.2:

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

3. Planungsverband Region Oberland, AZ: 21-R-BLP vom 17.05.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 16.05.2023 an.

Abwägung der Stellungnahme:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich, da keine Einwände gegen den Entwurf der Bebauungsplanänderung vom 11.04.23 bestehen.

Beschlussvorschlag Nr. 2.3:

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

4. Staatliches Bauamt Weilheim (Straßenbau), Straßenbauverwaltung, Sachgebiet S12 vom 12.05.2023

Das Staatliche Bauamt Weilheim nimmt zu o. g. Bauleitplanung als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:
2.1 keine Äußerung

Abwägung der Stellungnahme:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich, da die Stellungnahme ohne Äußerung abgegeben wurde und bereits in der 1. Stellungnahme keine Einwände gegen den Entwurf der Bebauungsplanänderung vom 11.04.23 bestanden.

Beschlussvorschlag Nr. 2.4:

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

5. Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 11.05.2023

Zu o. g. Bauleitplanung ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Stellungnahme erforderlich.

Abwägung der Stellungnahme:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich, da keine Einwände gegen den Entwurf der Bebauungsplanänderung vom 11.04.23 bestehen.

Beschlussvorschlag Nr. 2.5:

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

6. Stadtwerke Penzberg vom 26.05.2023

Nachfolgend die Stellungnahme der Stadtwerke Penzberg zur Aufstellung der 76. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 933/11 der Gemarkung Penzberg, Schlossfeldweg 1.

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: nicht erschlossen

Abwasser:

Das Grundstück Fl. Nr. 933/11 ist über den südlich verlaufenden öffentlichen Mischwasserkanal schmutzwassertechnisch erschlossen und angeschlossen. Die Entwässerung auf dem Grundstück hat mindestens bis zum Revisionsschacht im Trennsystem zu erfolgen.

Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen sowie gemäß den entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheide sowie den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg in den Säubach einzuleiten. Hierzu müssen vom Grundstückseigentümer alle erforderlichen Gestattungs- sowie Einleitungsrechte

(Wasserrecht) eingeholt werden. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

Trinkwasser:

Das Grundstück Fl. Nr. 933/11 über die östlich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen und angeschlossen.

Abwägung der Stellungnahme:

Die Stellungnahme zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung vom 11.04.23 entspricht der 1. Stellungnahme zum Entwurf vom 08.11.2021. In der aktuellen Fassung des Entwurfs zur Bebauungsplanänderung wurde daher bereits der Punkt C) 1.1 entsprechend ergänzt.

Beschlussvorschlag Nr. 2.6:

Eine weitere Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim i. OB, AZ. AELF-WM-L2.2-4612-58-52-3 vom 06.09.2022

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

Aus dem Bereich Landwirtschaft

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

Aus dem Bereich Forsten

Forstfachliche Belange sind von der Planung nicht betroffen. Insofern bestehen unsererseits keine Einwände.

Abwägung der Stellungnahme:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich, da keine Einwände gegen den Entwurf der Bebauungsplanänderung vom 11.04.23 bestehen.

Beschlussvorschlag Nr. 2.7:

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

8. Brandschutzdienststelle Landratsamt Weilheim-Schongau vom 17.05.2023

Die Zufahrt für die Feuerwehr muss jederzeit möglich sein.
Entsprechende Aufstellflächen für die Feuerwehr, sind bei Entfall des zweiten baulichen Rettungsweges vorzusehen.
Um Beachtung des Beiblattes wird gebeten.

Abwägung der Stellungnahme:

Anlässlich der Stellungnahme wurden mögliche Bebauungsvarianten auf dem Grundstück überprüft und festgestellt, dass eine Feuerwehrezufahrt vom Schloßfeldweg aus möglich sein muss, um für Gebäudeteile, die mehr als 50m von der öffentlichen Straße entfernt sind, Feuerwehrezufahrten zu schaffen, die die Anforderungen gem. Art. 5 BayBO erfüllen.
Für die Grundstücksgrenze entlang des Schloßfeldwegs (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) wurde daher eine Zufahrt für Rettungsfahrzeuge eingeräumt.

Die Festsetzung 5 unter A) - Festsetzungen durch Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ wird wie folgt ergänzt:

Ein- und Ausfahrten für Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr, Krankenwagen) sind zulässig.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan kann unter „C) Hinweise“ der Punkt 8 Brandschutz eingeführt werden, mit folgender Formulierung:

„Die Forderungen des abwehrenden Brandschutzes (Belange der Feuerwehr), sowie des baulichen Brandschutzes sind zu beachten. Falls erforderlich, sind Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen zu schaffen um die Anforderungen gem. Art 5 BayBO zu erfüllen. Hierzu wird auf die eingeführte Technische Baubestimmung „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.“

Beschlussvorschlag Nr. 2.8:

Die Planung wird geändert, an der Grundstücksgrenze entlang des Schloßfeldwegs werden Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zugelassen.

Unter C) Hinweise wird der Punkt 8 Brandschutz mit o.g. Formulierung aufgenommen.

9. IHK München und Oberbayern vom 06.06.2023

Zur vorliegenden 76. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ sind aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft i. S. d. § 4 BauNVO (WA) keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Mit der Planung besteht daher Einverständnis.

Abwägung der Stellungnahme:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich, da keine Einwände gegen den Entwurf der Bebauungsplanänderung vom 11.04.23 bestehen.

Beschlussvorschlag Nr. 2.9:

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

10. Bayernwerk Netz GmbH vom 09.05.2023

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

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Abwägung der Stellungnahme:

Die Stellungnahme ist bezüglich der Aussagen zum Schutzzonenbereich unter C Hinweise, nachrichtliche Übernahmen aufzunehmen.

Eine genauere Betrachtung der vorhandenen Leitungen findet im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens statt.

Beschlussvorschlag Nr. 2.10:

Die Stellungnahme ist bezüglich der Aussagen zum Schutzzonenbereich unter C Hinweise, nachrichtliche Übernahmen aufzunehmen.

11. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG vom 10.05.2023

Die Energienetze Bayern GmbH & Co. KG stimmt dem Bebauungsplan zu.

Abwägung der Stellungnahme:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich, da keine Einwände gegen den Entwurf der Bebauungsplanänderung vom 11.04.2023 bestehen.

Beschlussvorschlag Nr. 2.11:

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

12. Bayernnets GmbH, AZ. E 2022.1552.01 vom 09.05.2023

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.

Abwägung der Stellungnahme:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich, da keine Einwände gegen den Entwurf der Bebauungsplanänderung vom 08.11.21 bestehen.

Beschlussvorschlag Nr. 2.12:

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

3. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit wurden Bedenken oder Anregungen zur 76. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg vorgebracht.