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

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten	07.05.2019	öffentlich	Entscheidung

Betreff

2. Änderung des Bebauungsplanes "Sigerichsberg I" im vereinfachten Verfahren: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Satzungsbeschluss

Anlagen:

2. Änderung BP Sigerichsberg I - Entwurf Änderungsplan
_BEGRÜNDUNG_2. Änderung B-Plan Sigerichsberg_180723
Stellungnahmen zur 2. Änderung BP Sigerichsberg I

1. Vortrag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat am 12.06.2018 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sigerichsberg I“ der Stadt Penzberg im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB für das Grundstück Flurnummer 747/2 der Gemarkung Penzberg sowie die südliche Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 747/5 der Gemarkung Penzberg angeordnet und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst.

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist

- die Erweiterung der südlichen Baugrenzen mit Festsetzung eines eingeschossigen Bereichs sowie einer maximalen Wand-/Brüstungshöhe von 3,80 m sowie einer Nutzungstrennungslinie zum angrenzenden dreigeschossigen Bereich für die Grundstücke Lerchenstraße 1 und 1 a sowie Sperlingstraße 10 und 12,
- die Verschiebung der östlichen Stützmauer um 1 m nach Osten an die Grundstücksgrenze.

Da durch die Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.06.2018 im Amtsblatt der Stadt Penzberg bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sigerichsberg I“ der Stadt Penzberg wurde einschließlich Begründung vom 20.08.2018 bis 20.09.2018 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 10.08.2018.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 16.08.2018 gebeten, ihre Stellungnahmen bis 20.09.2018 einzureichen.

Der Planteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sigerichsberg I“ ist nachfolgend dargestellt.



2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sigerichsberg I“ der Stadt Penzberg abgegeben:

- Landratsamt Weilheim-Schongau am 20.09.2018
- Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) am 24.08.2018
- Planungsverband Region Oberland am 20.09.2018
- Staatliches Bauamt Weilheim am 20.08.2018
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim am 20.09.2018
- E.ON SE am 27.08.2018
- Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) am 28.08.2018
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim am 03.09.2018
- Erbschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH am 17.08.2018

- Bayernwerk AG am 21.08.2018
- Energie Südbayern GmbH am 17.08.2018
- bayernets GmbH am 17.08.2018
- Deutsche Telekom AG am 14.09.2018
- Vodafone Kabel Deutschland am 18.09.2018

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sigerichsberg I“ der Stadt Penzberg abgegeben:

- Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg
- Bayerische Landesamt für Denkmalpflege
- Denkmalverein Penzberg
- Kreisbrandrat
- Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- Beirat für Menschen mit Behinderungen im Landkreis Weilheim-Schongau
- Vermessungsamt Weilheim

2.1 Stellungnahmen des Landratsamtes Weilheim-Schongau

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sigerichsberg I“ folgende Stellungnahme abgegeben:

Die GR 132 wird bereits durch den Hauptbaukörper vollständig ausgeschöpft (12 m x 11 m). Zwar wurde in der 1. vereinfachten Änderung beschlossen, dass die zulässige Grundfläche nur für Hauptanlagen gelten soll. Balkone, Terrassen und Außentreppen sollen bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche nicht berücksichtigt werden.

Seit der BauNVO 1990 gilt die Regelung der Nicht-Anrechnung bestimmter Teile baulicher Anlagen nicht mehr. Die Größe der Grundfläche der einzelnen Anlagen ist jeweils nach deren Außenmaßen zu bestimmen. Es sind alle Bestandteile zu berücksichtigen, bei denen dies nach dem Zweck der Vorschrift gerechtfertigt ist. Das gilt grundsätzlich auch für Balkone, Loggien und Terrassen (König in: König/Roeser/Stock, Kommentar zur BauNVO, 3. Auflage, Rn. 7 zu § 19).

Wir empfehlen daher, für den südlichen, eingeschossigen Anbau eine zusätzliche Regelung hinsichtlich der zulässigen Grundfläche zu treffen. Als Rechtsgrundlage hierfür dient § 16 Abs. 6 BauNVO.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau wird zur Kenntnis genommen und ist dahingehend zu berücksichtigen, indem die maximal überbaubare Grundfläche auf jeweils 160 m² erhöht wird.

2.2 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde

Die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Sigerichsberg I“ wie folgt Stellung:

Planung

Das rund 0,2 ha große Planungsgebiet liegt am Ortsrand des im Nordosten der Stadt Penzberg gelegenen Ortsteils Reindl und wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Im Rahmen der vorliegenden Planung sollen die Baugrenzen erweitert und eine Nutzungstrennlinie eingeführt werden, um offen eingeschossige Veranden, Balkone und Außentreppen zu ermöglichen. Außerdem soll eine Stützmauer um 1 m nach Osten an die Grundstücksgrenze verschoben werden.

Betroffene Belange

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt unmittelbar neben einem wassersensiblen Bereich. Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.2.5 (G) und Regionalplan Oberland (RP 17) B XI 6.1 (G)).

Dem Belang Hochwasserschutz ist in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Weilheim Rechnung zu tragen.

Natur und Landschaft

Auf Grund der Ortsrandlage des Plangebietes ist auf eine angemessene landschaftliche Einbindung und eine der Umgebung angepasste Baugestaltung (Ortsbild) zu achten (vgl. LEP 7.1.1 (G); RP 17 B II 1.6 (Z)).

Den Belangen von Natur und Landschaft ist diesbezüglich in Abstimmung mit der unteren Bau-aufsichts- und Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.

Bewertung

Die Planung steht bei Berücksichtigung des aufgeführten Belangs den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird zur Kenntnis genommen. Das Wasserwirtschaftsamt wurde an der Bauleitplanung beteiligt und hat mitgeteilt, dass eine Stellungnahme nicht erforderlich ist, da nur die Erweiterung der Baugrenzen zu einem bestehenden Haus geplant ist.

2.3 Stellungnahme des Planungsverbandes Region Oberland, Bad Tölz

Der Planungsverband der Region Oberland hat mitgeteilt, dass er sich der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde anschließt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Planungsverbandes Oberland wird zur Kenntnis genommen.

2.4 Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Weilheim

Das staatliche Bauamt Weilheim hat mitgeteilt, dass mit der Änderung des Bebauungsplans Belange des staatlichen Bauamts nicht betroffen sind.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamts wird zur Kenntnis genommen.

2.5 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim hat mitgeteilt, zuletzt mit Schreiben vom 28.08.2017 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes eine Stellungnahme abgegeben zu haben, die sinngemäß weiterhin zutrifft und für das Baugebiet ein Bescheid zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Vogelberggraben vom 21.07.2016 existiert, der zu beachten ist. Weitere Hinweise sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

2.6 Stellungnahme der E.ON SE, Land Management & Mining, Essen

Die E.ON SE, Land Management & Mining, hat folgende Stellungnahme zur 2.

Änderung des Bebauungsplans „Sigerichsberg I“ abgegeben:

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.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.7 Regierung von Oberbayern - Bergamt Südbayern

Das Bergamt Südbayern hat mitgeteilt, dass aus Sicht des Bergamts Südbayern keine Einwendungen gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans „Sigerichsberg I“ der Stadt Penzberg erhoben werden. Uns liegen keine Unterlagen vor, die auf Tagesöffnungen oder oberflächennahen Bergbau im Plangebiet hinweisen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.8 Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Weilheim hat mitgeteilt, dass durch das Vorhaben die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und naheliegenden Flächen nicht beeinträchtigt werden darf und ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen von den Anwohnern zu dulden sind. Waldrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.9 Stellungnahme der Erbschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH

Die Erbschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH hat weder Anregungen, noch Bedenken zur Planänderung geäußert.

2.10 Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Penzberg

Die Bayernwerk Netz GmbH hat mitgeteilt, dass gegen das Planungsvorhaben keine grundsätzlichen Einwendungen bestehen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb ihrer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Leitungsplan ist in die Begründung zu übernehmen.

2.11 Stellungnahme der Energienetze Südbayern GmbH

Die Energienetze Südbayern GmbH hat weder Anregungen, noch Bedenken zur Planänderung geäußert.

2.12 Stellungnahme der bayernets GmbH, München

Die bayernets GmbH hat mitgeteilt, dass im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sigerichsberg I“ keine Anlagen der bayernets GmbH liegen und dass aktuelle Planungen der bayernets GmbH hier ebenfalls nicht berührt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.13 Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH, Kempten

Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, folgende Stellungnahme abzugeben:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2014505 vom 18.08.2014 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter:

Beschlussvorschlag:

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

2.14 Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH hat folgende Stellungnahme abgegeben:

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:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Außerdem wird auf folgende weiterführenden Dokumente verwiesen:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland](#)

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.

3. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit wurden weder Bedenken, noch Anregungen zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sigerichsberg I“ der Stadt Penzberg geäußert.