

## Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

### **Wichtiger Hinweis:**

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.	<b>Stadt Penzberg</b>
	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan Änderung <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan für das Gebiet: <b>Seniorenwohnheim Gartenstraße</b> <input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan
	<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung
	<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme: <b>04.01.2018</b> (§ 4 BauGB)
2.	<b>Träger öffentlicher Belange</b>
	Landratsamt Weilheim-Schongau; Sachbereich 40.2, Städtebau
	Sachbearbeiter: Frau Eichner-Lachermayer, Tel. 0881/681-1277
2.1	<input type="checkbox"/> keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Sachstand
2.4	<input type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen):
	<input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5	<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p><u>Zur Planzeichnung:</u></p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist laut Flächennutzungsplan eine Fläche, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können. Wir empfehlen, die Fläche zu kennzeichnen.</p> <p>Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches ist im Nordwesten an der Zugspitzstraße wesentlich höher als an der Gartenstraße. Der Geländeverlauf sollte mittels Höhenschichtlinien dargestellt werden um die Situation realistisch wiederzugeben. Auch Geländeschnitte wären zweckdienlich. Momentan kann selbst die festgesetzte FOK EG nicht in Bezug zum umgebenden Gelände gesetzt werden.</p> <p>Im Innenhof zwischen dem geplanten neuen Gebäude und dem denkmalgeschützten Bestand wurde keine private Grünfläche eingetragen. Besteht die Absicht, gemäß B 3.6 „Stellplätze ... auch außerhalb der Baugrenzen“ zu errichten“, jedoch nicht in den Flächen nach Planzeichen 6.3 (private Grünfläche)“, also in diesem Innenhof? Wir empfehlen, im Sinne der Wohnqualität, der Gartengestaltung und um die Wirkung des Denkmals zu erhalten, dort keine Stellplätze zu ermöglichen.</p> <p>Zudem empfehlen wir, den Innenhof nach Südosten zu vergrößern, um dem Denkmal den gebührenden Raum zu bewahren. Ebenso erscheint es diesbezüglich empfehlenswert, die beiden geplanten parallelen Baukörper im Nordwesten zu verkürzen. Wir weisen in diesem Zusammenhang auch auf die geplante Zulässigkeit von „Verkleidungen aus zementgebundenen Faserwerkstoffen“ hin (B 2.5).</p> <p><u>Zu A Festsetzungen durch Planzeichen:</u></p> <p>3.1 „GR = 3150 maximale Grundfläche für den Neubau“: Wir empfehlen, zusätzlich zur GR eine GRZ festzusetzen und die Überschreitungsmöglichkeit zu regeln. Es bestünde auch die Möglichkeit, eine abweichende Bestimmung gemäß § 19(4) Satz 3 BauNVO zu treffen und eine maximale GRZ festzusetzen, die bereits die Anlagen gemäß § 19(4) BauNVO einschließt. Ein Summenmaß aller Anlagen ist zu nennen (Urteile BayVGH 1 N 04.3519 und 1 N 04.1371). Dies dient auch der fundierten Abwägung.</p> <p>2.4 „...Absturzgeländer sowie technische Aufbauten ...“: Die Festsetzungen sind nicht ausreichend bestimmt. Wir empfehlen genauere Angaben, da die genannten Anlagen im Allgemeinen zur Wandhöhe zu zählen sind.</p> <p>2.6 Mit Hinblick auf die Nähe zum Denkmal empfehlen wir, die Aufständigung von Photovoltaikanlagen nicht zu ermöglichen. Wir regen an, die Formulierung „Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren“ aus der Bay-BO Art. 57 (1) 3. zu verwenden.</p> <p><i>Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde beigelegt. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes wurde jedoch nicht genannt. Sie ist nachzutragen.</i></p>
-----	--

Weilheim i.OB, 02.01.2018

I.A.

---

Eichner-Lachermayer