Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg

Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 12.10.2021

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

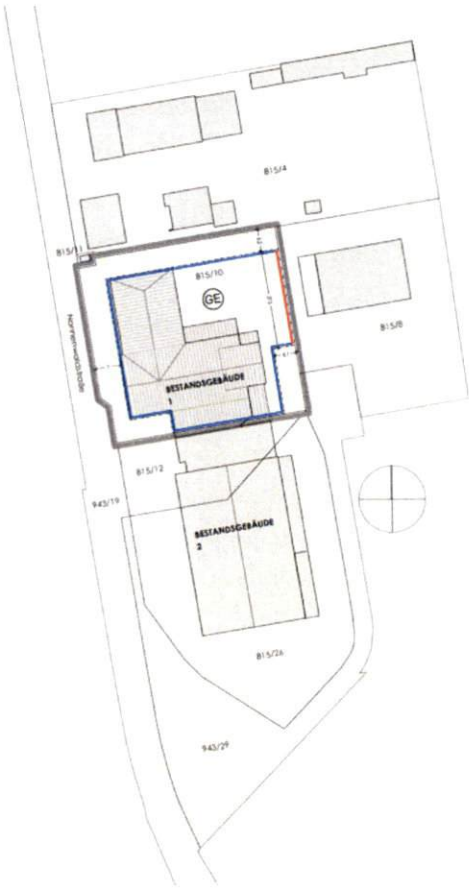
7. 21. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ der Stadt Penzberg: Billigung nach öffentlicher Auslegung — 3/251/2021

1. Vortrag:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss der Stadt Penzberg hat am 13.04.2021 die Aufstellung der 21. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Fl. Nr. 815/10 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwaldstraße 20 a, beschlossen.

Die öffentliche Auslegung fand vom 05.07.2021 bis 05.08.2021 statt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 05.08.2021 bis 06.09.2021 beteiligt.

Der Entwurf der 21. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ der Stadt Penzberg ist nachfolgend dargestellt:



1 Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Auf der Grube“ der Stadt Penzberg, in der rechtsverbindlichen Fassung vom 07.11.1989 wird wie folgt geändert:

1.1 Der bisherige Planteil wird für den Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 815/10 Gemarkung Penzberg durch den vorstehenden Planteil mit der Neufestsetzung von Baugrenzen ersetzt.

1.2 Mit Inkrafttreten der 21. Änderung des Bebauungsplanes treten für den Geltungsbereich alle anders lautenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Auf der Grube“ außer Kraft.

1.3 Die übrigen Planzeichen, Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Auf der Grube“ gelten unverändert.

2 Festsetzungen durch Planzeichen

2.1 Geltungsbereich der 21. Änderung des Bebauungsplanes

2.2 GE — Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

2.3 Baugrenze

2.4 Baulinie

2.5 6,1 — Maßangabe in Metern (z.B. 6,1 m)

3 Festsetzungen durch Text

3.1 Für den Geltungsbereich der 21. Änd. des Bebauungsplans wird die Ziffer 2 (Maß der Nutzung) der textlichen Festsetzungen der Urfassung wie folgt geändert:

"Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien, die Wandhöhen und die GRZ bestimmt. Die GRZ wird für den Geltungsbereich der Änderung auf 0,7 festgesetzt, die maximale Wandhöhe auf 10,30 m über Gelände. Die Festsetzung der Baumassenzahl entfällt."

2. Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Von der Öffentlichkeit sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung weder Anregungen, noch Bedenken zur 21. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube" eingegangen.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur 21. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube" abgegeben:

- 01.1 Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Bauleitplanung) am 03.09.2021
- 01.2 Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet technischer Umweltschutz) am 20.08.2021
- 01.3 Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Brandschutzdienststelle) am 01.09.2021
- 02 Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) am 09.08.2021
- 03 Planungsverband Region Oberland am 07.09.2021
- 04 Wasserwirtschaftsamt Weilheim am 23.08./26.08.2021
- 05 E.ON SE am 06.08.2021
- 06 Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) am 14.09.2021
- 07 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim am 27.08.2021
- 08 Industrie- und Handelskammer am 18.08.2021
- 09 Bayernwerk Netz AG 02.09.2021
- 10 Bayernets (Erdgas) vom 10.08.2021
- 11 Telekom am 21.09.2021
- 12 Vodafone Deutschland am 31.08.2021
- 13 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege am 24.08.2021
- 14 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung am 01.09.2021

2.01.1 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Bauleitplanung) vom 17.09.2021

Rechtlicher Hinweis:
Baugrenzen können Abstandsflächen nicht auf null reduzieren. Wir empfehlen daher die südliche Baugrenze durch eine Baulinie zu ersetzen.

Beschlussvorschlag:
Der Hinweis des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet Bauleitplanung) ist zu berücksichtigen. Der Entwurf der Änderung ist anzupassen.

2.01.2 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet technischer Umweltschutz) am 20.08.2021

Hinweis:
Aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.
Aufgrund der Nähe zu umgebenden Immissionsorten wird für die bauliche Erweiterung eine schalltechnische Untersuchung erforderlich sein.

Beschlussvorschlag:
Der Hinweis des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet technischer Umweltschutz) ist zu berücksichtigen. Für die bauliche Erweiterung ist eine schalltechnische Untersuchung erforderlich.
Der Entwurf der Änderung ist dahingehend anzupassen, indem der Hinweis durch Text aufgenommen wird, dass zum Bauantrag eine schalltechnische Untersuchung einzureichen ist.

2.01.3 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Brandschutzdienststelle) am 01.09.2021

Die Änderungen sind geringfügig, wodurch sich keine neuen Hinweise ergeben.

Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

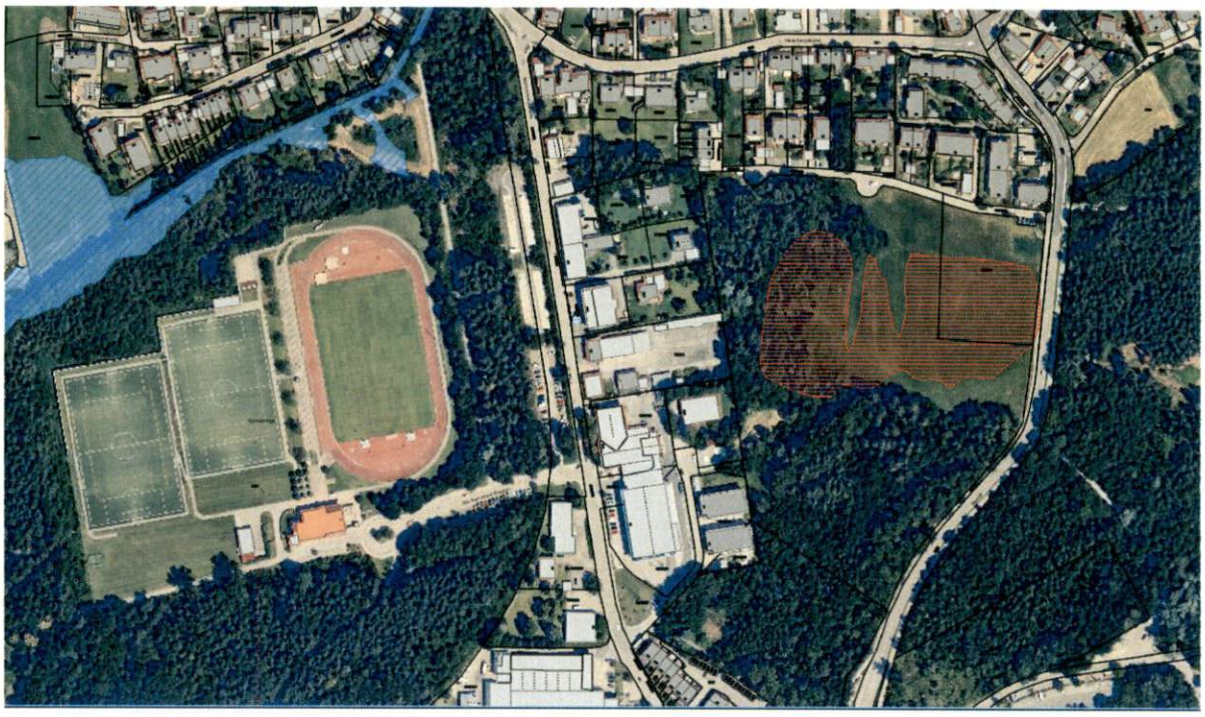
2.02.1 Stellungnahme gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) am 09.08.2021

Planung
Das ca. 0,29 ha große Plangebiet liegt im nordöstlichen Stadtbereich von Penzberg, östlich der Nonnenwaldstraße und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Stadt Penzberg beabsichtigt die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für das Grundstück mit der Flurnummer 815/10 (Gmkg. Penzberg) zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines zusätzlichen Lagergebäudes für einen ortsansässigen Gewerbebetrieb zu schaffen.

Berührte Belange:
Wasserwirtschaft:
Das Plangebiet liegt gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern in einem wassersensiblen Bereich. Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 7.2.5 (G) und Regionalplan Oberland (RP 17) B XI 6.1 (G)). Wir bitten die Planung diesbezüglich mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Weilheim abzustimmen.

Bewertung:
Bei Berücksichtigung des aufgeführten Punktes steht die Bebauungsplanänderung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Beschlussvorschlag:
Das Plangebiet wird bereits gewerblich genutzt und befindet sich bereits innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube", so dass sich an der grundsätzlichen Grundstücksnutzung nichts ändert. Das nachfolgende Luftbild mit Einblendung der durch Hochwasserereignisse betroffenen Gebiete (blau dargestellt) verdeutlicht, dass das Plangebiet in keinem hochwassergefährdetem Bereich liegt. Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim wurde beim Aufstellungsverfahren beteiligt. Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.



2.03 Stellungnahme gemäß Schreiben des Planungsverbands Region Oberland am 07.09.2021

Der Planungsverband schließt sich Vorschlag der Regionsbeauftragten der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 09.08.2021 an.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsverband schließt sich der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 09.08.2021 an; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.04 Stellungnahme gemäß Schreiben des Wasserwirtschaftsamts Weilheim am 25.08.2021

Zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:
leider liegt uns die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes nicht vor. Die Prüfung, ob die Belange der Wasserwirtschaft berücksichtigt werden oder nicht, ist deshalb nicht möglich.
Unter der Voraussetzung, dass die wasserwirtschaftlichen Belange in der rechtsgültigen Fassung berücksichtigt werden, bestehen gegen die vorgelegte 21. Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken.
Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens uns eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.
Das Landratsamt Weilheim-Schongau erhält eine Kopie des Schreibens.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Weilheim ist zu berücksichtigen.
Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Auf der Grube“ der Stadt Penzberg regelt unter Ziffer 3 der Festsetzungen durch Text, dass das Baugebiet an die gemeindliche Wasserversorgung und Kanalisation anzuschließen ist. Im Rahmen der Eingabeplanung des Bauantrags sind auch Entwässerungspläne mit Angabe der Abwasserbeseitigung sowie der Niederschlagswasserbeseitigung einzureichen.
Eine Änderung auf BPlan-Ebene oder der Begründung ist nicht veranlasst.

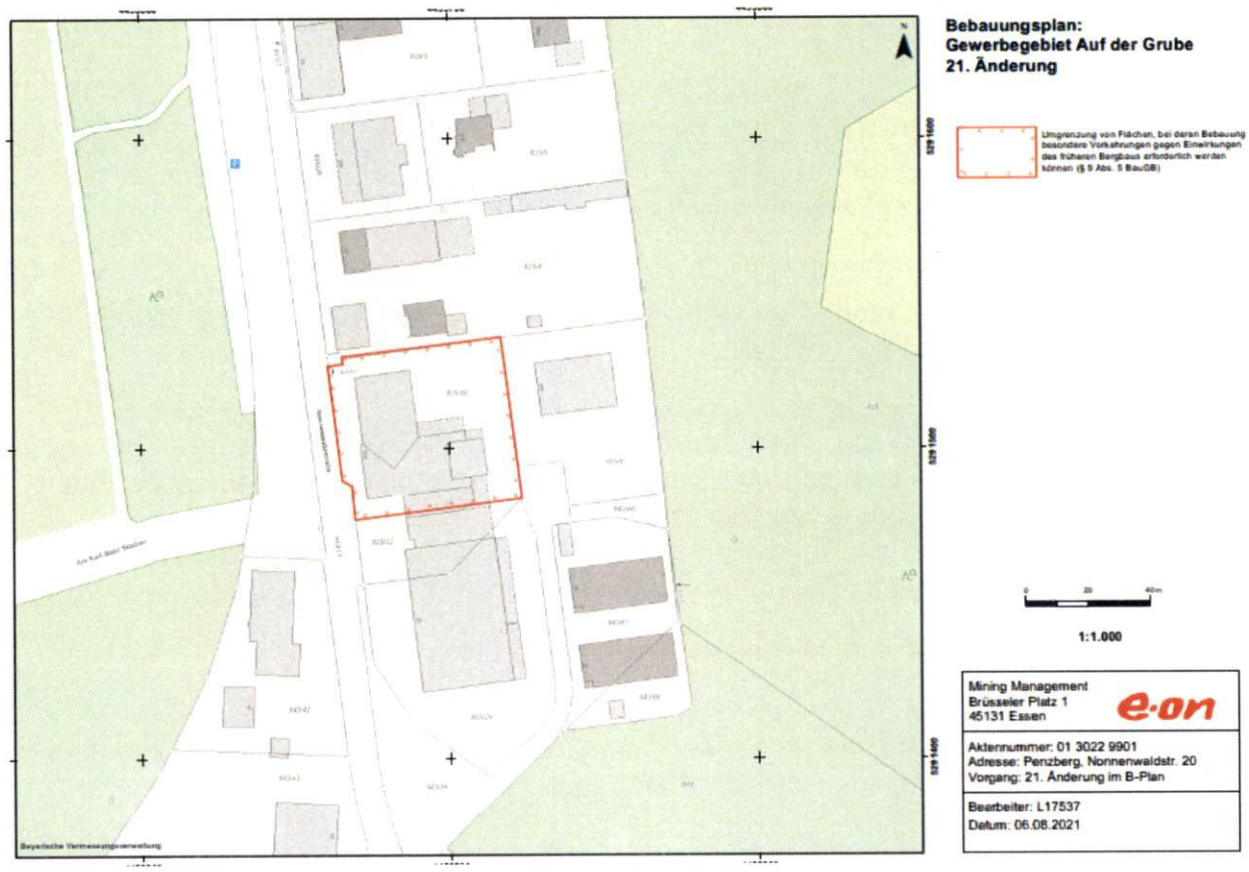
2.05 Stellungnahme gemäß Schreiben der E.ON SE am 06.08.2021

Unsere erstmalige Stellungnahme zur bergbaulichen Situation für den Geltungsbereich der 21. Änderung des o.a. lautet wie folgt:
Der o. a. Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE.

Im Geltungsbereich entnehmen wir den Archivunterlagen Hinweise auf tagesnahen Uraltbergbau, der geplante Bauvorhaben gefährden kann.
Insbesondere machen wir darauf aufmerksam, dass sich im Geltungsbereich eine im 19. Jahrhundert angelegte und verlassene Tagesöffnung befindet, deren Zustand und Lage uns nicht bekannt ist.
Wir haben den kompletten Geltungsbereich in dem als Anlage beigefügten Lageplan M 1: 1000 (DIN A3) gekennzeichnet 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.



Zudem weisen wir darauf hin, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach den geologischen Gegebenheiten Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann.

Das amtliche Grubenbild befindet sich bei der Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, Maximilianstraße 39, 80538 München. Wir empfehlen dort eine Grubenbildeinsichtnahme zu beantragen. Weitere Informationen finden Sie unter dem folgenden Link:
https://www.regierung.oberbayern.bayern.de/ueberuns/zentralezustaendigkeiten/bergamt_suedbayern/index.html

Eine Kopie dieses Schreibens erhält das Bergamt Südbayern.

Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme der E.ON SE ist zu berücksichtigen.
Der Entwurf der Änderung ist entsprechend dem Hinweis der E.ON SE anzupassen.

2.06 Stellungnahme gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) am 14.09.2021

Aus den am Bergamt Südbayern befindlichen Unterlagen ergeben sich für das o. g. Flurstück

Hinweise auf Altbergbau. Bekanntermaßen befinden sich auf dem Grundstück eine Tagesöffnung, die mit einem Gebäude überbaut wurde.
In der Mitte des Grundstücks F1. Nr. 815/10 in Ost-West Richtung verläuft die Ausbisslinie eines Kohleflözes. Ob dort das Flöz zusätzlich abgebaut wurde, kann den hier vorliegenden Unterlagen nicht zweifelsfrei entnommen werden. Da Senkungen jedoch nicht ganz auszuschließen sind, sollte die Altbergbauthematik in die jeweilige Baustatik der zukünftigen Gebäude mit einbezogen werden.
Im Rahmen der Baugrunduntersuchung ist zu prüfen, ob im Bereich der Ausbisslinie des Flözes 3 ein Abbau stattgefunden hat. Falls bei der Baugrunduntersuchung Hinweise auf tagesnahen Abbau festgestellt wurden, ist das Bergamt in Kenntnis zu setzen und die nächsten Schritte entsprechend abzustimmen.
Sofern sich der Bauherr selbst von der bergbaulichen Situation überzeugen möchte, kann eine Einsichtnahme in das Grubenbild nach vorheriger Anmeldung am Bergamt Südbayern erfolgen. Die Einsichtnahme ist gebührenpflichtig.

Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) ist zu berücksichtigen. Der Hinweis der Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) ist in den Entwurf der Bebauungsplanänderung aufzunehmen.

2.07. Stellungnahme gemäß Schreiben des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Weilheim am 27.08.2021

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 berührt.

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

2.08 Stellungnahme gemäß Schreiben der IHK – Industrie- und Handelskammer am 18.08.2021

Die Anpassungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind zu begrüßen. Anregungen oder Bedenken sind aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft nicht vorzubringen.

Beschlussvorschlag:
Von der IHK – Industrie- und Handelskammer werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.09 Stellungnahme gemäß Schreiben der bayernwerk netz GmbH am 02.09.2021

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

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

2.10 Stellungnahme gemäß Schreiben der bayernets GmbH (Erdgas) am 10.08.2021

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.
Aufgrund noch nicht festgesetzter externer Ausgleichsflächen, bitten wir um weitere Beteiligung am Verfahren.
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.

2.11 Stellungnahme gemäß Schreiben der Deutsche Telekom Technik GmbH am 21.09.2021

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:
Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.
Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:
E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de
Fax: +49 391 580213737
Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Beschlussvorschlag:
Von der Deutschen Telekom Technik GmbH werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.12 Stellungnahme gemäß Schreiben der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH am 31.08.2021

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel 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.

Weiterführende Dokumente:
- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Beschlussvorschlag:
Von der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.13 Stellungnahme gemäß Schreiben des bayerischen Landesamts für Denkmalpflege am 24.08.2021

Bodendenkmalpflegerische Belange:
Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.
Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme des bayerischen Landesamts für Denkmalpflege ist zu beachten. Die Hinweise bezüglich der bodendenkmalpflegerischen Belange sind in die städtebauliche Begründung aufzunehmen.

2.14 Stellungnahme gemäß Schreiben des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung am 01.09.2021

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 i. OB werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

3. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.14 erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die 21. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube" der Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung sowie Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.14 zu billigen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass der Entwurf der 21. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01.1, 2.01.2, 2.05 und 2.06 sowie die Begründung entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01.2, 2.05, 2.06 und 2.13 zu ergänzen bzw. abzuändern ist.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass der Entwurf der 21. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ einschließlich Begründung nach Änderung bzw. Ergänzung der Planunterlagen gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen ist sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen sind.

4. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 18.10.2021

Stefan Korpan
Erster Bürgermeister