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

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Stadtrat	29.06.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff**Bebauungsplan „Freizeitgärten Breitfilz,, sowie 32. Änderung des Flächennutzungsplans: Billigung nach Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und Auslegungsbeschluss****Anlagen:**

- 01 -Bebauungsplan Freizeitgärten Breitfilz - Planentwurf
 - 02 -Begründung zum Bebauungsplan Freizeitgärten Breitfilz
 - 03 -Umweltbericht zum Bebauungsplan Freizeitgärten Breitfilz
 - 04 -spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
 - 05 -32. Änderung des Flächennutzungsplans - Planentwurf
 - 06 -Begründung zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans
 - 07 -Umweltbericht zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans
 - 08 -Aufstellungsbeschluss
 - 09 -Beschluss zum Planentwurf
- Stellungnahmen BP Freizeitgärten Breitfilz
-

1. Vortrag in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 15.06.2021:

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 21.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Freizeitgärten Breitfilz“ der Stadt Penzberg für die Grundstücke Flurnummern 864, 864/63, 2053/9 TF und 2045 TF der Gemarkung Penzberg beschlossen.

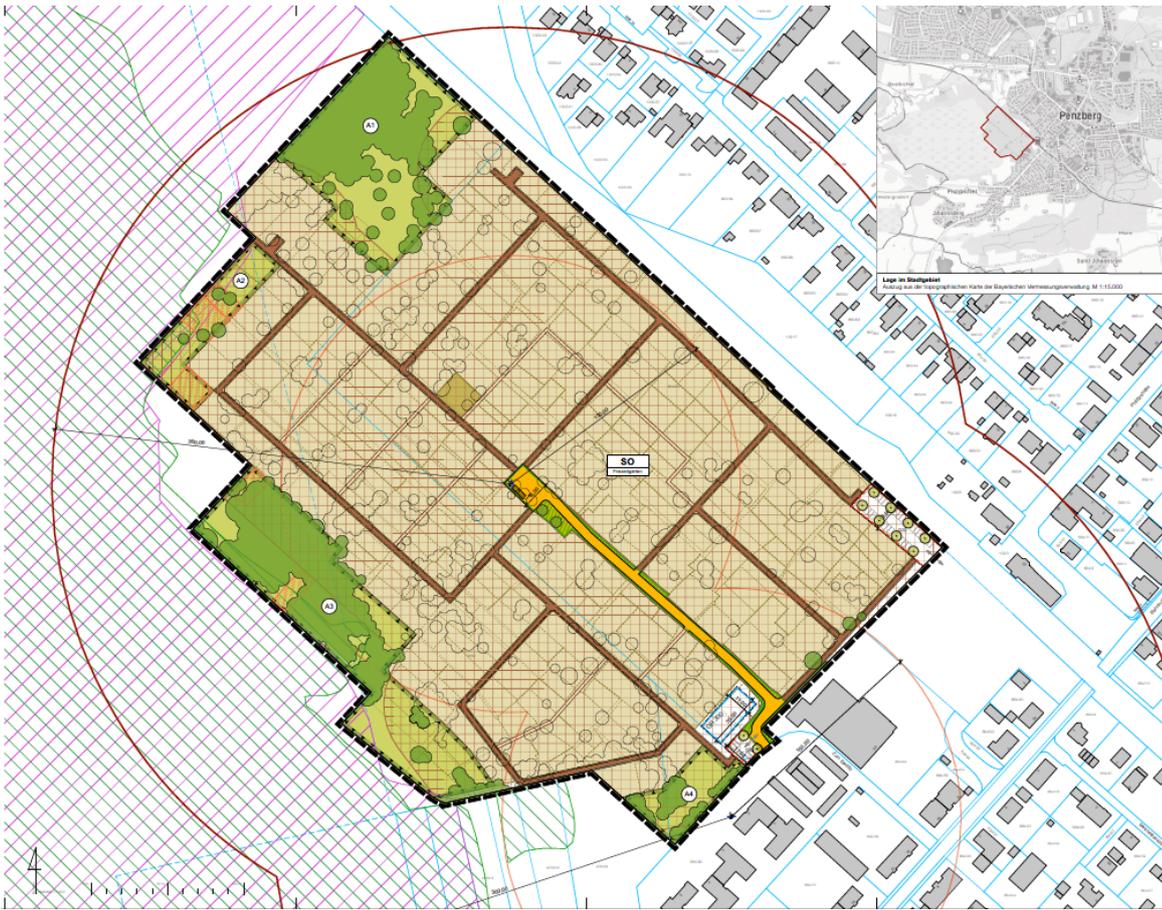
Außerdem hat der Stadtrat der Stadt Penzberg am 21.07.2020 die Aufstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Freizeitgärten Breitfilz“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.02.2021 im Amtsblatt der Stadt Penzberg bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 18.02.2021 bis 22.03.2021 statt.

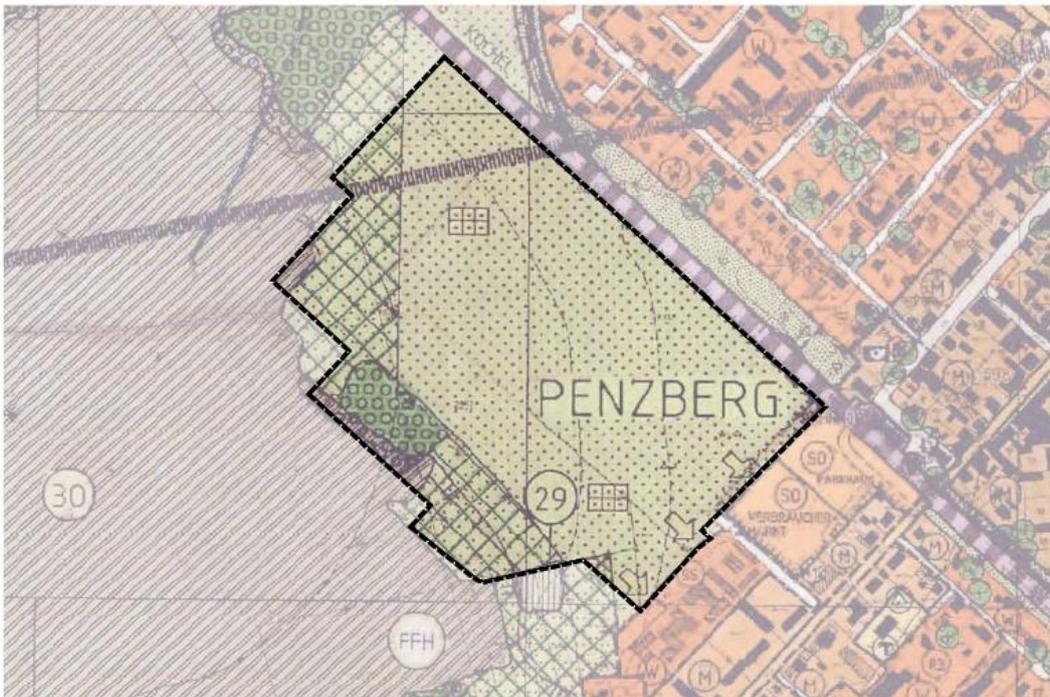
Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 11.02.2021 bis 12.03.2021 statt.

Der Planteil des Bebauungsplans „Freizeitgärten Breitfilz“ ist nachfolgend dargestellt:



Der Planteil mit Legende der 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg ist nachfolgend dargestellt:

A.1 PLANZEICHNUNG



Flächennutzungsplan Stadt Penzberg, rechtskräftige Fassung, M 1:5000



Flächennutzungsplan Stadt Penzberg, 32. Änderung, M 1:5000

A2. PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Freizeitgärten"

2. Grünordnerische Darstellung

- 2.1  Natürlicher und naturnaher Wald
- 2.2  Biotop
- 2.3  FFH-Gebiet
- 2.4  Aufgabe der Nutzung im Randbereich der Hochmoore

3. Sonstige Planzeichen

- 3.1  Änderungsbereich 32. Änderung

2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplans „Freizeitgärten Breitfilz“ sowie zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans abgegeben:

- 01.1 Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Bauleitplanung) am 12.03.2021

- 01.2 Landratsamt Weilheim-Schongau (Brandschutzdienststelle) am 14.01.2021
- 01.3 Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet techn. Umweltschutz) am 10.03.2021
- 01.4 Landratsamt Weilheim-Schongau (Natur- und Umweltschutzverwaltung) am 17.02.2021
- 01.5 Landratsamt Weilheim-Schongau (Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege) am 05.03.2021
- 02. Regierung von Oberbayern (Höhere Landesplanungsbehörde) am 17.02.2021
- 03. Planungsverband Region Oberland am 11.03.2021
- 04. Wasserwirtschaftsamt Weilheim am 10.03.2021
- 05. Bund Naturschutz in Bayern e.V. am 10.03.2021
- 06. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim am 17.02.2021
- 07. Bayernets GmbH am 12.02.2021
- 08. Energienetze Bayern GmbH & Co.KG (kein Datum)
- 09. IHK für München und Oberbayern (kein Datum)
- 10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim am 19.02.2021
- 11. Regierung von Oberbayern, Bergamt Süd (Bergamt Südbayern) am 22.02.2021
- 12. Staatliches Bauamt Weilheim am 17.02.2021
- 13. Vodafone GmbH am 10.03.2021
- 14. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung B, Koordination Bauleitplanung am 18.02.2021
- 15. E-ON SE, Essen am 16.02.2021
- 16. Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg

2.01.1 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamtes Weilheim-Schongau (SG Bauleitplanung) am 12.03.2021

Der Bebauungsplan enthält mehrere Festsetzungen, die wegen fehlender Rechtsgrundlage nicht zulässig sind und außerdem im Vollzug nicht nachgeprüft werden können.

Die Flächen der Freizeitgärten Breitfilz befinden sich im Eigentum der Stadt Penzberg und sollen parzellenweise verpachtet werden. Eine Realteilung der Grundstücke ist nicht beabsichtigt. Die Parzellengrößen und Parzellengrenzen werden lediglich durch eine privatrechtliche Vereinbarung festgelegt, eigentumsrechtliche Verhältnisse ändern sich dadurch nicht. Daher sollte die Festsetzung C.1.3 gestrichen werden. Stattdessen könnte die Lage der Gartenhütten und Nebenanlagen im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen der Stadt Penzberg als Verpächter und den jeweiligen Pächtern geschlossen werden.

Die Nutzungsart des Sondergebietes wird unter Nr. 1.2 abschließend geregelt. In dieser Aufzählung fehlt jedoch das Vereinsheim. Da jede Festsetzung für sich zu prüfen ist wäre ein Vereinsheim wegen der Art der Nutzung unzulässig. Wir empfehlen daher festzusetzen, dass auf der (noch auszuweisenden Flächen) ein Vereinsheim zulässig ist, im Übrigen nur Gebäude, die der Nutzung als Freizeitgarten dienen (Gartenhütten für nicht dauerhafte Wohnzwecke und Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 1 BauNVO).

Als einzige Höhenbeschränkung gilt eine WH 2,8 m über der Oberkante des natürlichen Geländes. Zwar werden nur „geneigte Dächer“ zugelassen, aber diese offen gehaltene Formulierung lässt einen großen Spielraum zu. Um zu hohe Gebäude zu verhindern wird empfohlen, einen maximalen Neigungswinkel der Dächer oder eine Firsthöhe festzusetzen.

Die Festsetzung C.2.2 sollte ersatzlos gestrichen werden. Hierbei handelt es sich um eine (indirekte) Festsetzung einer GRZ, die sich (entsprechend obiger Ausführungen) nach der Größe des Baugrundstücks im grundbuchrechtlichen Sinne richtet. Da die gesamte Fläche im Eigentum der Stadt Penzberg verbleibt könnte – entsprechend der angedachten 10 % Regelung – eine GRZ von 0,1 für die gesamte Fläche für private Freizeitgärten festgesetzt werden. Wie sich die GRZ auf die einzelnen Parzellen verteilt könnte die Stadt Penzberg mittels privatrechtlicher Vereinbarungen regeln. Abweichend von der GRZ-Regelung sollte das

Vereinsheim mit einer Nutzungstrennungslinie abgetrennt werden, zum einen wegen der Nutzungsart, zum anderen wegen dort vorgesehenen GR-Festsetzung.

Im Übrigen stimmt die Festsetzung der Planzeichnung (GR 300 für das Vereinsheim) nicht mit der textlichen Festsetzung (GR 350 für das Vereinsheim überein). Dies sollte korrigiert werden.

Die Festsetzung C.2.3 sollte ersatzlos gestrichen werden. Aus öffentlich-rechtlicher Sicht sind Renovierungen in einem gewissen Umfang zulässig, ohne dass der Bestandsschutz tangiert wird. Dies wäre nur der Fall, wenn durch die Renovierung die Statik des Gebäudes verändert werden würde. Wir empfehlen auch hier eine privatrechtliche Regelung zu treffen.

Die Festsetzungen 3.1 bis 3.3 (Größe der Gartenzellen) sind ersatzlos zu streichen. In einem Bebauungsplan kann die Mindestgröße eines Baugrundstücks geregelt werden; als Baugrundstück ist grundsätzlich das Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinn zu verstehen. Da die Parzellen im Eigentum der Stadt Penzberg verbleiben ist § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB nicht einschlägig. Die Größe der Gartenzellen kann durch eine privatrechtliche Vereinbarung geregelt werden.

Entsprechend der festgesetzten Art der baulichen Nutzung sind Gartenhütten als Anlagen der Hauptnutzung anzusehen, für die die Ausweisung von Baugrenzen zwingende Voraussetzung ist. Daher sollte die gesamte Fläche für private Freizeitgärten mit einer Baugrenze versehen werden, mit Ausnahme der Grünflächen sowie eine Fläche von 2,5 m zu den Wegen und Plätzen (entsprechend dem Planungswillen der Stadt Penzberg, vgl. Festsetzung C.1.3).

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise zur fehlenden Rechtsgrundlage einzelner Festsetzungen werden zur Kenntnis genommen. Nachdem die Parzellengrößen und Parzellengrenzen lediglich durch eine privatrechtliche Vereinbarung festgelegt werden und sich dadurch eigentumsrechtliche Verhältnisse nicht ändern, wird die Anregung aufgenommen, die Festsetzung C.1.3 zu streichen. Die Lage der Garten- und Nebenanlagen werden im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen der Stadt Penzberg als Verpächter und den jeweiligen Pächtern geschlossen.

Die Nutzungsart des Sondergebietes wird entsprechend der Anregung des Landratsamtes konkretisiert. Auch das festgesetzte Vereinsheim wird in die Aufzählung der zulässigen Nutzung mit aufgenommen.

Die Anregung, einen maximalen Neigungswinkel für die geneigten Dächer festzulegen, wird aufgenommen. Die maximale Dachneigung soll 35 Grad nicht übersteigen.

Die Anregung, die Festsetzung C.2.2 ersatzlos zu streichen, wird aufgenommen. Stattdessen wird – wie angeregt – eine GRZ von 0,1 für die gesamte Fläche festgelegt. Lediglich für das Vereinsheim wird eine exakte Grundfläche von 350 m² festgesetzt. Die Übereinstimmung zwischen Planzeichnung und Festsetzung wird hergestellt.

Auch die Festsetzung C.2.3 wird entsprechend der Anregung des Landratsamtes gestrichen. Bezüglich der Renovierung von bestehenden Gebäuden wird auch hier eine privatrechtliche Regelung zwischen Stadt und Nutzern getroffen.

Auch die Festsetzung C.3.1 und C.3.3 werden ersatzlos gestrichen und durch privatrechtliche Vereinbarungen geregelt.

Die Anregung, für die Flächen, in denen bereits Gartenhütten stehen bzw. für zulässig erklärt werden, mit einer Baugrenze zu umfahren wird aufgenommen. Der Bebauungsplan ist dahingehend zu ändern.

2.01.2 Landratsamt Weilheim-Schongau (Brandschutzdienststelle) vom 14.01.2021

Die zugesandten Unterlagen zu o. g. BV habe ich hinsichtlich der Belange des abwehrenden Brandschutzes mit nachfolgend beschriebenem Ergebnis geprüft.
Grundsätzlich wird aus Sicht des Vorbeugenden Brandschutzes anerkannt, dass sich durch den Bebauungsplan „Freizeitgärten Breitfilz“, Verbesserungen hinsichtlich des Brandschutzes ergeben. Wir bitten aber um Darlegung des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Brandschutzkonzeptes (mit Bezug auf den abwehrenden Brandschutz).
Insbesondere bitten wir um Darlegung, wie der Bebauungsplan, mit Zufahrten und Löschwasservorhaltung, und das Brandschutzkonzept der Feuerwehr (Sonderfahrzeug ATV, Alarmierungsplanung) aufeinander abgestimmt sind.

Bei Klärung der obigen Anmerkungen bestehen aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplan „Freizeitgärten Breitfilz“.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis, dass sich durch den Bebauungsplan „Freizeitgärten Breitfilz“ Verbesserungen hinsichtlich des Brandschutzes ergeben, wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend der Anregung wird in der Begründung das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Brandschutzkonzept (mit Bezug auf den abwehrenden Brandschutz) detailliert dargelegt. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

2.01.3 Landratsamt Weilheim-Schongau (Technischer Umweltschutz) vom 10.03.2021

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwände.

Beschlussvorschlag:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

2.01.4 Landratsamt Weilheim-Schongau (Natur- und Umweltschutzverwaltung) vom 17.02.2021

Die Gemeinde Penzberg plant die Aufstellung des Bebauungsplans und parallel dazu die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes „Freizeitgärten Breitfilz“ dessen Umgriffe jeweils die Flurnummern 864, 864/63, 2053/9 TF, 2052 TF und 2045 TF der Gemarkung Penzberg umfasst.

Diese Grundstücke sind derzeit nicht im Altlastenkataster (vgl. Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz), Stand: 17.02.2021, eingetragen. Ferner sind uns keine Informationen bekannt, dass sich auf den vorgenannten Flurnummern Altlasten befinden.

Es wird gebeten, folgenden Hinweis unter „Altlasten und schädliche Bodenveränderungen“ im o. g. Bebauungsplan bzw. FNP aufzunehmen:
Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise zu den Altlasten werden zur Kenntnis genommen. In den Hinweisen durch Text wird unter den Punkten „Altlasten und schädliche Bodenveränderungen“ im Bebauungsplan folgender Text aufgenommen:

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau Bodenschutzbehörde zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

2.01.5 Landratsamt Weilheim-Schongau (Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege) zwei Stellungnahmen vom 05.03.2021

Einwendungen:

- Unzureichende Abarbeitung der Eingriffs-Ausgleichsregelung
- Die zeichnerische Darstellung „Biotop“ ist nicht vorhanden, bzw. schwer bis nicht lesbar

Grünordnung:

Zu 8.2: Vorschlag: „senkrechte lichte Holzlattenzäune“, damit keine geschlossenen Wände entstehen und die Durchlässigkeit für Wildtiere sollte durch eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm gewährleistet werden. In Bereichen der Tierhaltung ist dies nicht notwendig. Wir empfehlen die Zaunhöhe auf maximal 1,30 m zu reduzieren.

Naturschutz:

Grundsätzlich können wir einer weiteren künftigen Nutzung der bisherigen Kleingartenanlage zustimmen.

Allerdings greifen geplante Gartenflächen und Erschließungen teilweise in naturnahe Flächen ein. Von einer weiteren Nutzungsintensivierung auf diesen empfindlichen Standorten ist daher abzusehen.

Über das gesamte Planungsgebiet verteilt wurden geschützte Arten aufgefunden (Gelbbauchunke, Zauneidechse und Ringelnatter). Es ist per Gesetz verboten besonders geschützte Arten zu verletzen oder zu töten, sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu zerstören. §44 Absatz 1 Nummer 1 - 4 BNatschG.

Im Zusammenhang mit bestehendem oder zu erwartendem Baurecht sind die zu erwartenden Eingriffen so weit als möglich zu vermeiden, bzw. auszugleichen oder zu ersetzen. § 18 BNatschG.

Die vorzusehenden Ausgleichsmaßnahmen sind noch nicht ausreichend abgearbeitet und müssen daher überarbeitet und konkretisiert werden.

(Maß des Ausgleichsflächenbedarfs, räumliche Anordnung der Ausgleichsflächen, Detaillierung der CEF Maßnahmen/Ersatzhabitate mit möglichst exakten Handlungshinweisen für die notwendigen Pflegemaßnahmen, Grabenschließung in den Randbereichen...)

Hinweis:

Wir weisen darauf hin, dass mit einem zeitlichen Vorlauf von mindestens einer kompletten Vegetationsperiode vor der Baumaßnahme, Ersatzhabitate geschaffen und die einzelnen Individuen (min. zehn Termine) abgesammelt werden müssen.

Die für Kompensationsmaßnahmen festgesetzten Flächen sind im Kompensationsverzeichnis als Teil des Ökoflächenkatasters zu erfassen (§ 17 Abs. 6 BNatSchG i. V. m. Art. 9 BayNatSchG). Der dafür vorgesehene Meldebogen für das Bayerische Ökoflächenkataster vom Landesamt für Umwelt ist von der Gemeinde/vom Vorhabensträger vollständig auszufüllen und mit einem

Flurkartenausschnitt Maßstab 1:5000 mit gekennzeichnetem Grundstück an das LfU weiterzuleiten / an die Genehmigungsbehörde zur Weiterleitung an das Landesamt für Umwelt zur Verfügung zu stellen (<http://www.lfu.bay-ern.de/natur/oekokonto>)

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege) wird zur Kenntnis genommen und ist folgendermaßen zu berücksichtigen:

- 32. Änderung des Flächennutzungsplans:
 - Die grafische Darstellung des Biotops wird überarbeitet.
- Bebauungsplan „Freizeitgärten Breitfilz“:
 - Die Zaunhöhe wird auf 1,30 m begrenzt. Die Festsetzung soll um eine mindestens einzuhaltende Bodenfreiheit von 10 cm ergänzt werden. Eine Ausnahme kann bei Tiergehegen gelten.
 - Die Planung berücksichtigt die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden in Abstimmung zwischen Fachplanern und Stadt Penzberg konkretisiert und in Bebauungsplan und Umweltbericht dargestellt. Die CEF-Maßnahmen aus dem Artenschutzrecht werden ebenfalls lagemäßig festgelegt und inhaltlich beschrieben.
 - Die Vorgaben zur zeitlichen Ausführung der Ersatzhabitats wird in der entsprechenden Festsetzung ergänzt.
 - Der Hinweis zur Meldung der Kompensationsflächen wird zur Kenntnis genommen. Die Meldung erfolgt durch die Stadt Penzberg.
 - Die Inanspruchnahme bisheriger extensiver oder naturnaher Flächen für Erschließung oder Gartennutzung beschränkt sich auf geringfügige Arrondierungen und stellen einen teilweisen Ausgleich für die entfallenden Gartenparzellen in den Pufferzonen dar. Die Wegeerschließung greift in einem kurzen Abschnitt in naturnahe Flächen ein, allerdings ist eine Verschiebung der Wegetrasse nicht sinnvoll. Die Neuausweisung einer Gartenparzelle im Bereich des Birkenwäldchens mit einer Fläche von 615 m² (im nachfolgendem Lageplan rot gekennzeichnet) ist aufgrund des hochwertigen ökologischen Bestandes und damit eines hohen Ausgleichsbedarfes zurückzunehmen.



2.02. Regierung von Oberbayern (Höhere Landesplanungsbehörde) vom 17.02.2021

Planung

Das ca. 14,6 ha große Plangebiet liegt am westlichen Rand der Stadt Penzberg und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“, im Bereich der vorgesehenen Erweiterungsfläche als Waldfläche, sowie als Landschaftsentwicklungsfläche dargestellt. Das Areal grenzt im Nordosten an die Bahnlinie Tutzing – Kochel und im Südosten an einen Lebensmittelmarkt, sowie an daran angrenzende Wohnbebauung. Im Nordwesten und Südwesten grenzt das Plangebiet an das Hochmoor „Breitfilz“. Im Plangebiet befindet sich die Freizeitgartenanlage „Am Breitfilz“ mit unterschiedlich stark bewirtschafteten Rasenflächen und vereinzelt Bäumen und Baumgruppen. Auf den unterschiedlich großen Parzellen der Kleingartenanlage befinden sich Gartenlauben und unterschiedlich große Hütten. Die Stadt Penzberg beabsichtigt das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ gemäß § 10 BauNVO festzusetzen, um eine ordnungsgemäße Erschließung und die Errichtung erforderlicher Rettungswege für die Feuerwehr zu ermöglichen. Im Zufahrtsbereich der Anlage soll eine Baufläche von 300 m² für die Errichtung eines Vereinsheims festgesetzt werden. Am Nord- und Westrand des Plangebiet sollen vier Ausgleichsflächen festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren entsprechend geändert.

Berührte Belange

Natur und Landschaft

Das Plangebiet grenzt an die kartierten Biotop 8234-0196-001 „Breitfilz westlich Penzberg“ und 8234-0169-001 „Nasswiesenreste westlich Penzberg“ des Ammer-Loisach-Hügellandes, sowie an das FFH-Gebiet „Moore um Penzberg“. Moore und Feuchtflächen sollen erhalten und wo möglich renaturiert werden. Neue Entwässerungen und andere verschlechternde Standortveränderungen sollen möglichst vermieden werden (vgl. Regionalplan Oberland

(RP 17) B I 2.4.3 (Z)). Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.6 (G); RP 17 B I. 2.4.1 (Z)).

Auf Grund der naturschutzfachlich sensiblen Lage ist die Planung eingehend mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde abzustimmen. Mit Letzterer sind auch die für den Eingriff in Natur- und Landschaft erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.

Hochwasserschutz

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 (LEP) 7.2.5 (G) und Regionalplan Oberland (RP 17) B XI 6.1 (G)). Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Weilheim.

Bewertung

Bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die berührten Belange zu Natur und Landschaft bzw. zum Hochwasserschutz wurden in den entsprechenden Stellungnahmen der Fachstellen ausreichend abgewogen. Es wird hierauf verwiesen. Damit steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung in nichts entgegen.

2.03. Planungsverband Region Oberland vom 11.03.2021

Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 17.02.2021 an.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis, dass sich der Planungsverband Region Oberland der Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde anschließt, wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung zum Beschluss der Höheren Landesplanungsbehörde verwiesen.

2.04. Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 10.03.2021

Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

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.

1.1 Grundwasser

Das Planungsgebiet ist aufgrund der Moorböden durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet. Diese können bis zur Geländeoberkannte ansteigen.

Durch die geplanten Baumaßnahmen (u. a. Wegebau, Verfüllen von Gräben, Bau des Vereinsheimes) wird möglicherweise auf das Grundwasser eingewirkt (z. B. Aufstau, Umleitung, Absenkung). Dadurch können nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte entstehen. Ein Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Es ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/ Mischwasserkanal ist nicht zulässig.“

„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) sind alle Bauteile unterhalb der Geländeoberkannte sowie Grundstücksentwässerungsanlagen wasserdicht und auftriebssicher zu errichten.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss.“

„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Aufstau, Umleitung oder Absenkung), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“

1.2 Altlasten und Bodenschutz

1.2.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

1.2.2 Vorsorgender Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Im Planungsgebiet liegen besonders empfindliche Torfböden vor. Diese Böden dienen als wichtige Wasserspeicher und sind daher in ihrer Funktion zu erhalten. Sofern Torfböden ausgehoben werden müssen, sind diese möglichst vor Ort wieder zu verwerten, eine Entsorgung der organischen Böden sollte vermieden werden.

Sofern eine Verfüllung von Wassergräben notwendig wird, ist diese nur mit arttypischen geogenen Böden (vorzugsweise Torfböden) zulässig.

Für die geplante Wegebaumaßnahme ist ausschließlich unbelasteter Lieferkies / -schotter zu verwenden.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

„Im Planungsgebiet liegen großflächig empfindliche Torfböden mit hoher Funktionserfüllung vor. Diese Böden sind in ihrer Funktion zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Es sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich.“

„Der belebte Oberboden ist zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.“

„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“

„Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“

„Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.“

1.3 Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Insofern beseht mit dem vorliegenden Plan Einverständnis.

1.4 Abwasserentsorgung

1.4.1 Häusliches Schmutzwasser

In der Aufstellung des derzeitigen Bebauungsplans ist nicht ersichtlich, in wie weit eine Entwässerung des Schmutzwassers innerhalb der Anlage oder der Einzelparzellen/Gärten aktuell gehandhabt, erlaubt oder in Zukunft angedacht ist (dezentral in Komposttoiletten, zentral im Vereinsheim oder ohne jegliche sanitären Einrichtungen). Zur ordnungsgemäßen Erschließung können derzeit mangels Information seitens des WWA Weilheims keine Aussagen getroffen werden.

Aus diesem Grund ist vor Weiterführung des Bauleitplanverfahren ein Erschließungskonzept für die Entwässerung des (möglicherweise anfallenden) Schmutzwassers im Betrachtungsgebiet zu entwerfen. Sofern kein häusliches Schmutzwasser auf den einzelnen Parzellen anfällt, da keine dauerhafte Nutzung beabsichtigt oder erlaubt ist, ist dies darzulegen (Verzicht der Erschließung).

Bei Erschließung/Anschluss an die öffentliche Kanalisation

Wir weisen eindrücklich darauf hin, dass lediglich 2 der 6 dem WWA Weilheim bekannten Mischwasserentlastungsbauwerke (RÜBs „A“ und „B“) derzeit über einen gültigen Wasserrechtsbescheid verfügen.

Die wasserrechtliche Erlaubnis ist schnellstmöglich für sämtliche Entlastungsanlagen als Gesamtkonzept zu beantragen.

Nach Vorlage der bisher fehlenden wasserrechtlichen Erlaubnis und Anschluss an Kanal

Sofern die Erschließung des Betrachtungsgebiets bereits erfolgt ist oder erfolgen soll, sollte die zentrale Abwasserbeseitigung des häuslichen Schmutzwassers über das (geplante) Vereinsheim mittels festinstallierten Sanitäranlagen zentral erfolgen. Die Entwässerung hat vorzugsweise im Trennsystem zu erfolgen. Eine Entwässerung der Seitengräben, Drainage oder generell die

Einleitung von Niederschlagswasser in den Misch-/Schmutzwasserkanal (im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG) ist aufgrund der bereits bestehenden Fremdwasserproblematik unzulässig.

Sofern eine Erschließung umgesetzt werden soll, ist der Betreiber der Kläranlage sowie der Betreiber der aufzunehmenden Ableitungskanäle für das Schmutzwasser zu informieren. Die Leistungsfähigkeit von Kanal (inkl. Sonderbauwerke) und Kläranlage sind frühzeitig vorab nachzuweisen.

Des Weiteren ist die Entwässerungssatzung der Stadt Penzberg zu beachten und deren Anforderungen sind einzuhalten.

1.4.2 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Wie bereits unter 4.6.1 genannt, ist der Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption zugrunde zu liegen, nach der auch das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Niederschlagswasser sollte möglichst als Brauwasser zur Gartenbewässerung genutzt werden oder breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Die geplante zentrale Lagerfläche für Kompostiergut ist entsprechend wasserdicht auszubilden und so zu gestalten, sodass keine Gärsäfte in die angrenzenden Oberflächenwassergräben oder das Grundwasser gelangen können. Die Entwässerung ist entsprechend gemäß LfU-Merkblatt Nr. 4.5/5 Punkt 6.5 „Lagerflächen für holziges Grüngut“ zu gestalten.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung wird hingewiesen. Der Errichtung von Zisternen sind oberflächliche Regentonnen vorzuziehen.

Vorschlag für Festsetzungen

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

„Niederschlagswasser ist vorzugsweise als Brauchwasser innerhalb von Regentonnen oder Zisternen zwischenzuspeichern und für die Gartenbewässerung zu verwenden.“

„Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau- und Grundwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.“

„Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“

„Zentrale Lagerflächen für Kompostiergut sind entsprechend wasserdicht auszubilden und nach den Vorgaben des LfU-Merkblattes Nr. 4.5/5 zu errichten.“

„Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig.“

„In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.“

„Das von den Erschließungsstraßen und Parkplätzen anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser ist in den anzulegenden Mulden der straßenbegleitenden Grünstreifen zu versickern.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENNOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“

2. Zusammenfassung

Dem Bebauungsplan stehen in der vorgelegten Form wichtige wasserwirtschaftliche Aspekte entgegen. Diese sind u. a.

- (Bei Anschluss an die öffentliche Kanalisation): Fehlende wasserrechtliche Erlaubnis für die Mischwasserentlastungsbauwerke im Ortsgebiet Penzberg. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist schnellstmöglich für sämtliche Entlastungsanlagen als Gesamtkonzept zu beantragen.

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:

- Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Wasserver- und Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung (sofern überhaupt angedacht); einschließlich Erläuterung der Entsorgungskonzeption.

Würdigung der Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt. In folgenden Punkten sind Ergänzungen im B-Plan sinnvoll:

1.1 Grundwasser: In Hinweisen sollte die ggf. notwendige wasserrechtliche Erlaubnis bei Eingriffen in Grundwasser und eine wasserdichte und auftriebssichere Ausbildung unterirdischer Bauteile aufgenommen werden.

1.2 Altlasten und Bodenschutz: In Hinweisen sollte der Umgang mit organoleptisch auffälligem Bodenaushub sowie der sorgsame Umgang mit evtl. anfallendem Torfmaterial bzw. Verwendung dieses Materials für Grabenverfüllungen aufgenommen werden.

1.4 Abwasserentsorgung: Erschließungskonzept/ Mischwasserentlastungsanlagen?
Die geplante zentrale Lagerfläche für Kompostiergut soll zu Gunsten einer weiteren Gartenparzelle entfallen. Die Grün- und Gartenabfälle können in einem geschlossenen Behälter mit Aufstellfläche im Bereich der Haupteerschließungsstraße (am Wendehammer) untergebracht werden
Wasserdurchlässige Beläge sind in den Festsetzungen bereits enthalten.

Beschlussvorschlag:

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

Die vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim vorgeschlagenen Festsetzungen sind in den Entwurf der Bebauungsplanänderung zu übernehmen.

Für die Mischwasserentlastungsbauwerke im Stadtbereich zur Einleitung in Oberflächengewässer ist das Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg zuständig. Der Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes auf eine fehlende wasserrechtliche Erlaubnis wird an das zuständige KU weitergegeben.

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen zu erstellen:

- Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Wasserver- und Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung einschließlich Erläuterung der Entsorgungskonzeption

2.05. Bund Naturschutz in Bayern e.V. vom 10.03.2021

Die aktuelle Planung stellt einen Kompromiss dar zwischen dem Erholungs- und Freizeitbedürfnis der Penzberger „Gärtler“, deren Gartenparzellen sich in den letzten Jahrzehnten immer weiter in Richtung Hochmoor ausgebreitet haben, und dem Schutz des äußerst hochwertigen, da noch weitgehend intakten Hochmoors „Breitfilz“.

Eine erneute Erweiterung der Gartenparzellen in die Randzonen (= Pufferzonen) des angrenzenden Hochmoors hinaus ist deshalb auszuschließen, auch weil die benötigten Ausgleichsflächen und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Vorkommen der geschützten Arten erfolgen sollen.

Im Einzelnen nimmt der Bund Naturschutz wie folgt Stellung:

Zum Bebauungsplan**2. Maß der baulichen Nutzung**

Unter 2.4. heißt es: „Auf den besonders gekennzeichneten Bestandparzellen am nördlichen und westlichen Rand des Planungsgebietes wird die Nutzung nur bis zum Jahr 2040 zugelassen.“ Weil damit die Verbesserung der Pufferfunktion dieser Randbereiche erst sehr langfristig möglich sein wird, schlagen wir zumindest folgende Ergänzung vor (§ 9, Abs. 2, 2 BauGB): „Bei Pachtaufgabe vor 2040 werden diese Parzellen nicht weiter vergeben.“

Zusätzlich sollte versucht werden, den Pächtern dieser speziellen Randparzellen eine Umsiedlung in eine andere Gartenparzelle anzubieten.

3. Größe der Gartenparzellen

Da die Parzellen mit 300 - 500 m², in Ausnahmefällen sogar darüber hinaus, sehr groß dimensioniert sind, würde eine Flächenreduzierung der Einzelparzellen mehr Bewerbern Platz bieten.

8. Einfriedungen

8.2.: Eine Einfriedung der Gärten mit Holzlattenzäunen oder Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von maximal 180 cm erscheint uns zu massiv. Wir schlagen eine Höhe von maximal 120 cm vor, wie sie auch bei Wohngebieten üblich ist, auch weil die Freizeitgärten weiterhin für Spaziergänger attraktiv bleiben sollen.

Es sollte eine weitere Festsetzung 8.3 erfolgen: „Die Zäune müssen eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm aufweisen zur Durchgängigkeit von Kleinlebewesen wie Igel.“

9. Grünordnung

9.2 Um die ökologische Wertigkeit der Gartenanlage zu erhöhen, sollte die weitere Ausbreitung von Thuja- oder Kirschlorbeerhecken verhindert werden. Es sollte deshalb eingefügt werden: „Bei der Neuanpflanzung von Hecken sind ausschließlich heimische Gehölze zulässig. So sind z. B. neue Hecken aus Thuja- und Kirschlorbeer nicht gestattet.“

9.3 Hier heißt es: „Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen, die in die Pufferzonen hineinwirken können, sind unzulässig.“ Der Begriff „zusätzlich“ sollte weggelassen werden. Es wird zudem empfohlen, die Grabentiefe auf maximal 30 cm zu beschränken.

9.4 Hier heißt es: „Die Ausgleichsmaßnahmen sollen im Bereich der randlichen Pufferzonen oder möglichst angrenzend an den Geltungsbereich erbracht werden. Die Festlegung erfolgt im Laufe des Verfahrens.“ Der Bund Naturschutz begrüßt die von der Planung vorgeschlagenen Ausgleichsflächen und Maßnahmen zur Aufwertung der sensiblen Randzonen des Hochmoors und zum Schutz der betroffenen Arten. Neben den randlichen Pufferzonen sollten insbesondere die brachliegenden Streuwiesen im südöstlichen Bereich des Breitfilzes nördlich der Sindelsdorfer Straße wieder gepflegt werden und die Gräben dort angestaut werden.

9.5 Maßnahmen im Bereich der Ausgleichsflächen

Hier heißt es: „Entwässerungsgräben innerhalb der Pufferzonen sind durch Einbau von Barrieren unwirksam zu machen.“ Hier sollte eine fachkundige Umsetzung sichergestellt werden. Die Zuständigkeit durch die Stadt für die Verschließung der Entwässerungsgräben, der Beseitigung von Störungen und Ablagerungen sowie ggf. für die Pflegemaßnahmen innerhalb dieser Zonen sollte klar geregelt werden.

10.5 Die Festsetzung: „Zur Vermeidung störender Einflüsse auf Fledermäuse darf die Farbtemperatur von Außenbeleuchtungen maximal 3000 Kelvin betragen.“ sollte ergänzt werden wie folgt:

„Zur Vermeidung störender Einflüsse auf Fledermäuse und zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche warmweiße LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von höchstens 3000 Kelvin und ohne Streuwirkung (d. h. nur mit nach unten gerichteten Lichtkegeln) zu verwenden.“

Zur Begründung des BP

Unter 4.6 wird ein Ausgleichsbedarf von ca. 12.500 m² genannt, unter 5.0 Ausgleichsflächen von 2,73 ha. Wie kommen die 2 unterschiedlichen Zahlen zustande?

Zum Umweltbericht

6.3 Monitoring

Dort heißt es: „Die Kommunen sind verpflichtet, unvorhergesehene Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt zu überwachen (§ 4 c BauGB). (Wird im Verfahren ergänzt)“

Folgendes sollte ergänzend geregelt werden:

- Einbinden einer ökologischen Baubegleitung während der Baufeldfreimachung und Bauphase der Wege und Stellplätze
- Für alle Maßnahmen ein dauerhaftes, umfassendes Monitoring mit einer aussagefähigen Dokumentation durch Fachpersonal sowie ergänzende Korrektur- und Vorsorgemaßnahmen.

Konkret bedeutet dies z. B. im Fall der Zauneidechse, dass jährlich Bestandskontrollen durchzuführen sind. Das „Bestandsmonitoring“ kann nach fünf Jahren beendet werden, wenn der Zielbestand erreicht ist. Zusätzlich zur Bestandserhebung ist in den neuen Habitaten die Entwicklung der Strukturen und der Vegetation zu erheben.

Schließlich sollte geregelt werden, welche ergänzenden Korrektur- und Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen sind, wenn das Monitoring inklusive Erfolgskontrolle die Prognose nicht bestätigen sollte. Dabei ist die Verantwortlichkeit festzulegen, wer die Entscheidung über Erfolg bzw. Misserfolg trifft.

Zur saP

3.2.3: Die Eidechsen-Vergrämung soll im Winterhalbjahr erfolgen vor dem Bau der Wege und Stellplätze durch Mahd des Baufeldes und Entfernen evtl. vorhandener Reisighaufen.

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG ist es verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten ... während der ... Überwinterungszeiten ... erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, ... Hier müsste eine Präzisierung erfolgen, wie die Eidechsen-Vergrämung im Winter durchgeführt werden kann, ohne gegen das genannte Verbot zu verstoßen.

4.2: Für die Neuanlage von mehreren Gewässerkomplexen für Gelbbauchunken fehlt noch ein fachlicher Hinweis des mit der saP beauftragten Biologen hinsichtlich der Lage des neuen Habitats.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V. wird zur Kenntnis genommen und ist folgendermaßen zu berücksichtigen.

- 2.4: Die vorgeschlagene Ergänzung der Festsetzung zur temporären Nutzung von Bestandsparzellen in den Pufferzonen sollte aufgenommen werden. (Bei Aufgabe der Pacht vor 2040 keine Neuvergabe)
- 3.: Die Größe der Gartenparzellen wird nicht festgesetzt (siehe Stellungnahme Baurecht LRA)
- 8.2: Die festgesetzte Zaunhöhe wird reduziert auf 1,30 m, eine Bodenfreiheit für Zäune festgesetzt (siehe Stellungnahme UNB)
- 9.2: Aufgrund des heterogenen Bestandes und der schwierigen Kontrollierbarkeit wird ein Ausschluss einzelner Gehölzarten für Hecken (Thuja, Kirschlorbeer) nicht für sinnvoll erachtet. Auch ein genereller Ausschluss von fremdländischen Arten erscheint in Anbetracht des Bestandes zu weit gegriffen.
- 9.3: Es werden einzelne Entwässerungsgräben in den Randbereichen nahe der Pufferzonen für die Nutzbarkeit der Parzellen erhalten bleiben müssen, die sich auch auf die Pufferzonen auswirken können. Eine Änderung der Festsetzung sollte deswegen nicht vorgenommen werden.
- 9.4 und 9.5: Die Hinweise zu den Ausgleichsmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die genaue Abgrenzung und die durchzuführenden Maßnahmen werden abgestimmt und in die Bebauungsplan-Unterlagen eingearbeitet.
- 10.5: Die Festsetzung zur insektenverträglichen Beleuchtung soll ergänzt werden (Minimierung von Streuwirkung).
- Begründung: Die unterschiedlichen Zahlen zum Ausgleichsflächenbedarf resultieren auf der nur geringen Anrechenbarkeit von Maßnahmen im bereits hochwertigen Moor. Eine genaue Berechnung wird nach endgültiger Abstimmung der Maßnahmen ergänzt.
- Monitoring: Eine ökologische Baubegleitung sollte in den Festsetzungen ergänzt werden. Ein Erfolgs-Monitoring bezüglich des Bestandes geschützter Tierarten (Zauneidechse, Gelbbauchunke, Ringelnatter) wäre durchaus sinnvoll.

- saP: Eine Konkretisierung des Zeitraumes für die Vergrämung der Eidechsen wird ergänzt. Sie soll nach der Winterruhe ab April erfolgen, damit alle Eidechsen ein Winterquartier zur Verfügung haben, auch wenn das Ersatzquartier bereits in der Vegetationsperiode zuvor hergestellt ist, aber möglicherweise noch nicht vollständig angenommen ist. Eine räumliche Festlegung von Ersatzlebensräumen für die Gelbbauchunke erfolgt.

2.06. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim vom 17.02.2021

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

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis, dass die Belange dieser Fachstelle nicht berührt sind, wird zur Kenntnis genommen.

2.07. Bayernets GmbH vom 12.02.2021

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, bitten jedoch aufgrund der noch nicht festgelegten (externen) Ausgleichsflächen um weitere rechtzeitige Beteiligung am Verfahren.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis, dass keine Anlagen der Bayernets GmbH im Planungsgebiet liegen und damit keine Einwände gegen das Verfahren bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

2.08. Energienetze Bayern GmbH & Co.KG (kein Datum)

Die Energienetze Bayern GmbH & Co.KG stimmt den Bebauungsplan Freizeitgärten Breitfilz zu.

Beschlussvorschlag:

Die Zustimmung der Energienetze Bayern GmbH & Co.KG wird zur Kenntnis genommen.

2.09. IHK für München und Oberbayern (kein Datum)

Mit dem Planvorhaben und der 32. FNP Änderung besteht Einverständnis. Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

Beschlussvorschlag:

Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

2.10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim vom 19.02.2021

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

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

Aus dem Bereich Forsten:

Aus forstfachlicher Sicht besteht mit der Planung Einverständnis.
Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Die Zustimmung sowohl aus dem Bereich Landwirtschaft als auch aus dem Bereich Forsten wird zur Kenntnis genommen.

2.11. Regierung von Oberbayern, Bergamt Süd (Bergamt Südbayern) vom 22.02.2021

Bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 11.02.2021 teilen wir Ihnen mit, dass aus Sicht des Bergamts Südbayern gegen die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes „Freizeitgärten Breitfilz“ der Stadt Penzberg keine Einwendungen bestehen. Uns liegen keine Unterlagen vor, die auf Tagesöffnungen oder oberflächennahen Bergbau im Bereich des Bebauungsplans "Freizeitgärten Breitfilz" hinweisen.

Beschlussvorschlag:

Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

2.12. Staatliches Bauamt Weilheim vom 17.02.2021

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Freizeitgärten Breitfilz“ sowie der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwände.

Beschlussvorschlag:

Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

2.13. Vodafone GmbH vom 10.03.2021

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.

Beschlussvorschlag:

Die Zustimmung zur Planung und der Hinweis auf bestehende Leitungen werden zur Kenntnis genommen.

2.14. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Abteilung B, Koordination Bauleitplanung) vom 18.02.2021**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.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

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 Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Unter den Hinweisen zum Bebauungsplan wird eine Formulierung mit aufgenommen, die besagt, dass eventuell zu Tage getretene Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 BayDSchG unterliegen.

2.15. E-ON SE, Essen vom 16.02.2021

Wir stellen fest, dass unsere Gesellschaft an dem o.a. Bauleitplanverfahren bis heute noch nicht beteiligt wurde.

Unsere erstmalige Stellungnahme zur bergbaulichen Situation für den Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes lautet wie folgt:

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.

Eine Kopie dieses Schreibens erhält das Bergamt Südbayern.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise und die Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

2.16. Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg

Das Gebiet Freizeitgärten Breitfilz ist vom Schmutzwasser her nur über die Fl. Nr. 864/95 (Zufahrt Aldi und Parkplätze Bahnhof) erschlossen (siehe Anhang). Das Regenwasser müsste über die bereits vorhanden offenen und verrohrten Gräben der bestehenden Breitfilz-Regenentwässerung abgeführt werden (Zuständigkeit Stadt Penzberg). Die hydraulische Leistungsfähigkeit der bestehenden Regenwasserkanäle müsste noch nachgewiesen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise zum Schmutzwasser, zum Regenwasser und zur Regenentwässerung werden zur Kenntnis genommen. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der bestehenden Regenwasserkanäle ist nachzuweisen.

3. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit wurden weder Bedenken noch Anregungen zur Aufstellung des Bebauungsplans „Freizeitgärten Breitfilz“ sowie zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg erhoben.

Beschlussvorschlag:

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

4 Sitzungsverlauf:

Herr Janner (PM) hat folgende Anregungen zum Bebauungsplan „Freizeitgärten Breitfilz“:

- analog zur Festsetzung Nr. 9.2 (Neupflanzung von Bäumen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten von Obstbäumen zu verwenden) soll eine Festsetzung aufgenommen werden, dass auch eine Neupflanzung von Hecken ausschließlich mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zulässig ist.
- Für Einfriedungen eine Bodenfreiheit von mindestens 12 cm bis 15 cm festgesetzt wird, wobei die Ausnahme bei Tiergehegen beibehalten werden soll.

5. Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 15.06.2021:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.16 sowie den beiden Anregungen des Sitzungsverlaufs bezüglich der Neupflanzung von Hecken sowie der Bodenfreiheit für Einfriedungen erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den Entwurf des

Bebauungsplans „Freizeitgärten Breitfilz“ sowie die 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg nach frühzeitiger Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.16 sowie den beiden Anregungen des Sitzungsverlaufs bezüglich der Neupflanzung von Hecken sowie der Bodenfreiheit für Einfriedungen zu billigen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, dass der Entwurf des Bebauungsplans „Freizeitgärten Breitfilz“ einschließlich Begründung sowie der Entwurf der 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg einschließlich Begründung entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.16 sowie den beiden Anregungen des Sitzungsverlaufs bezüglich der Neupflanzung von Hecken sowie der Bodenfreiheit für Einfriedungen zu ergänzen bzw. abzuändern ist.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, dass der Entwurf des Bebauungsplans „Freizeitgärten Breitfilz“ einschließlich Begründung, Umweltbericht und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung sowie der Entwurf der 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg einschließlich Begründung und Umweltbericht nach Änderung bzw. Ergänzung der Planunterlagen öffentlich auszulegen ist sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen sind.