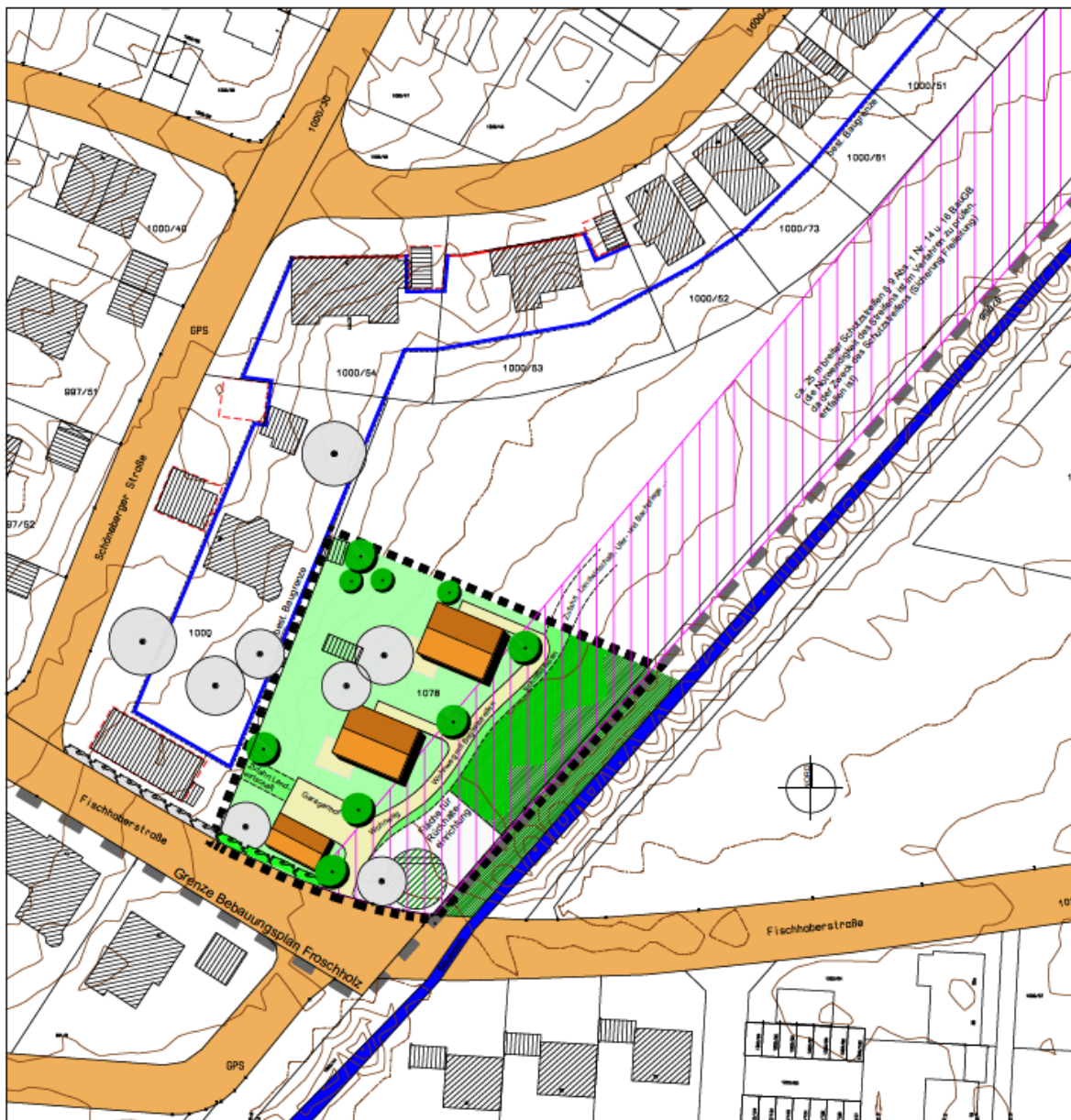


Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Herr Fuchs	3 Fc-Pe	
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	21.09.2021	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Froschholz,, der Stadt Penzberg zur Errichtung von 2 Wohnhäusern auf dem Grundstück Fl. Nr. 1000/78, an der Fischhaberstraße			
Anlagen:			
Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Froschholz			
Lageplan zum Antrag 1_500			
Bebauungsplan Froschholz			
Penzberger Richtlinie SoBoN			
GEK_Bestand			
GEK_Entwicklung			

1. Vortrag:

Die Eigentümer des Grundstücks Flurnummer 1000/78 der Gemarkung Penzberg, an der Fischhaberstraße, beabsichtigen die Errichtung von zwei Wohnhäusern und einem Garagenhof mit einer 4-fach Garage. Die Zufahrt soll über die Fischhaberstraße mit Errichtung eines Wohnweges erfolgen. Das Grundstück befindet sich innerhalb des Bebauungsplangebietes „Froschholz“ der Stadt Penzberg.



Bebauungsplan „Froschholz“ vom 10.10.2001:

Der Bebauungsplan „Froschholz“ der Stadt Penzberg sieht für das Grundstück Fl. Nr. 1000 einen fließenden Bauraum mit einer Länge von ca. 65 m und einer Tiefe von 20,5 m mit Abstand zur Schöneberger Straße von 12 m vor.

Für das vom Grundstück Flurnummer 1000 herausgemessene Flurstück 1000/78 setzt der Bebauungsplan eine nicht überbaubare Grundstücksfläche als Retentionsraum bzw. als Schutzstreifen für die Niederschlagswasserbeseitigung fest.



12. Sonstige Darstellungen u. Festsetzungen

12.1



nicht überbaubare Fläche als Retentionsraum für Dachflächen, die nicht begrünt sind und für wasserundurchlässig befestigte Wege und Straßen, für die gemäß § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB, i. V. mit § 18a WHG, das Niederschlagswasser, zum Zweck des Abbaus der Niederschlags-spitzenwerte aus dem Kanalnetz, auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten werden muss. Der Retentionsraum ist mittels Teichen, Zisternen, Rigolen oder Schächten in folgendem Volumen zur befestigten wasserundurchlässigen Fläche zu schaffen.

Fläche m2	Volumen m3 (mind.)
1 - 75	2,0
76 - 150	4,0
151 - 225	6,0
226 - 300	8,0
301 - 375	10,0
376 - 450	12,0

Die Mindestspeichermenge von 2,0 m3 darf nicht unterschritten werden. Zwischengrößen werden im Verhältnis zur tatsächlichen Fläche interpoliert. Dachflächen werden als waagerechte Projektion gemessen. Kies-Rigolen haben das dreifache Volumen der Tabelle aufzuweisen.

12.2

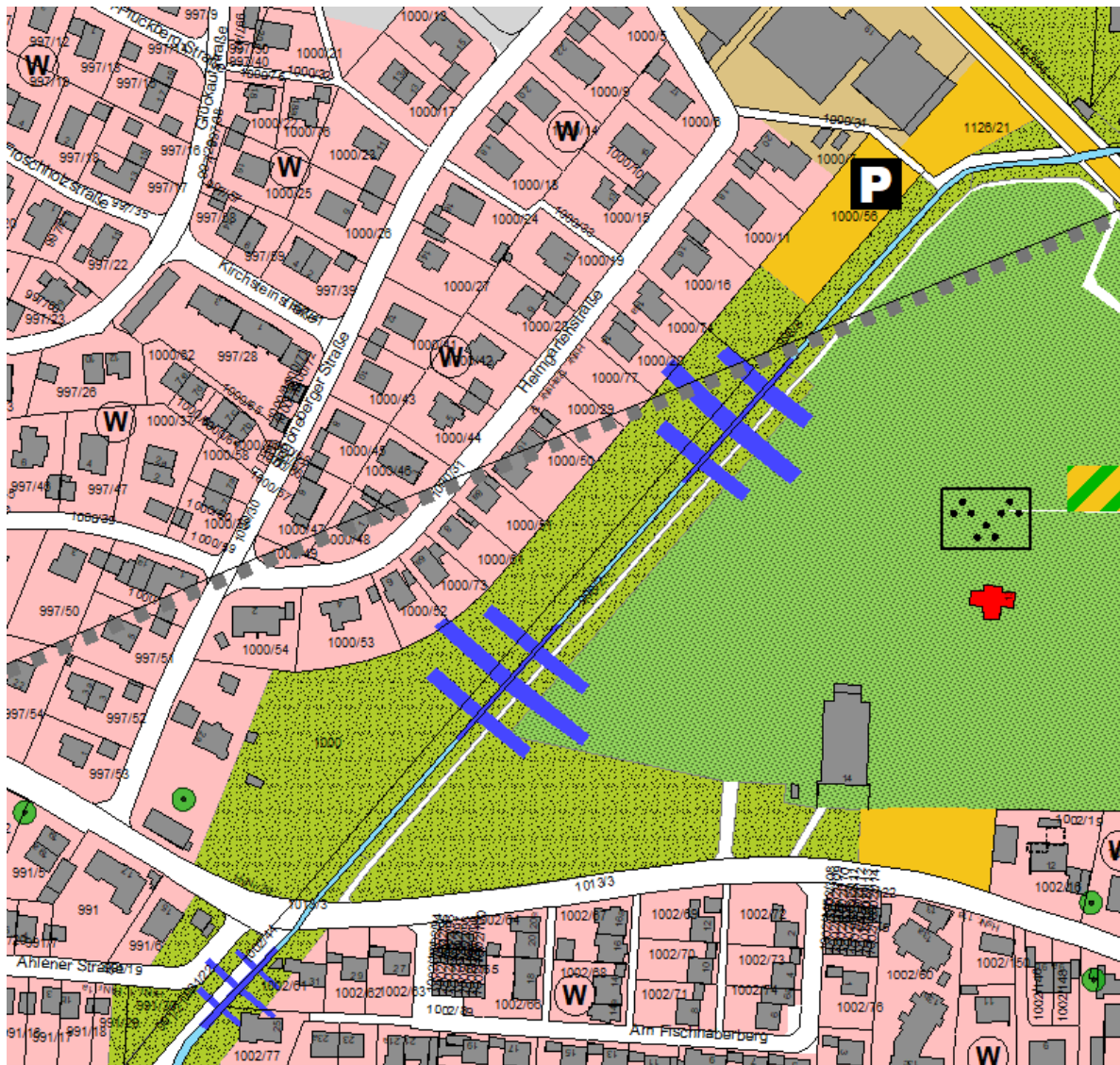


Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und der Regelung des Wasserabflusses entsprechend §9 (1) Nr.14 u. 16 BauGB

Der östliche Bereich ist weiterhin als nicht überbaubare Fläche festgesetzt und mit dem Planzeichen Ziffer 12.1 bzw. 12.2 belegt.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg weist das Flurstück 1000/78 (ehemals östliche Teilfläche der Flurnummer 1000) als stadträumlich bedeutsame Grün- bzw. Freifläche aus.



Legende:

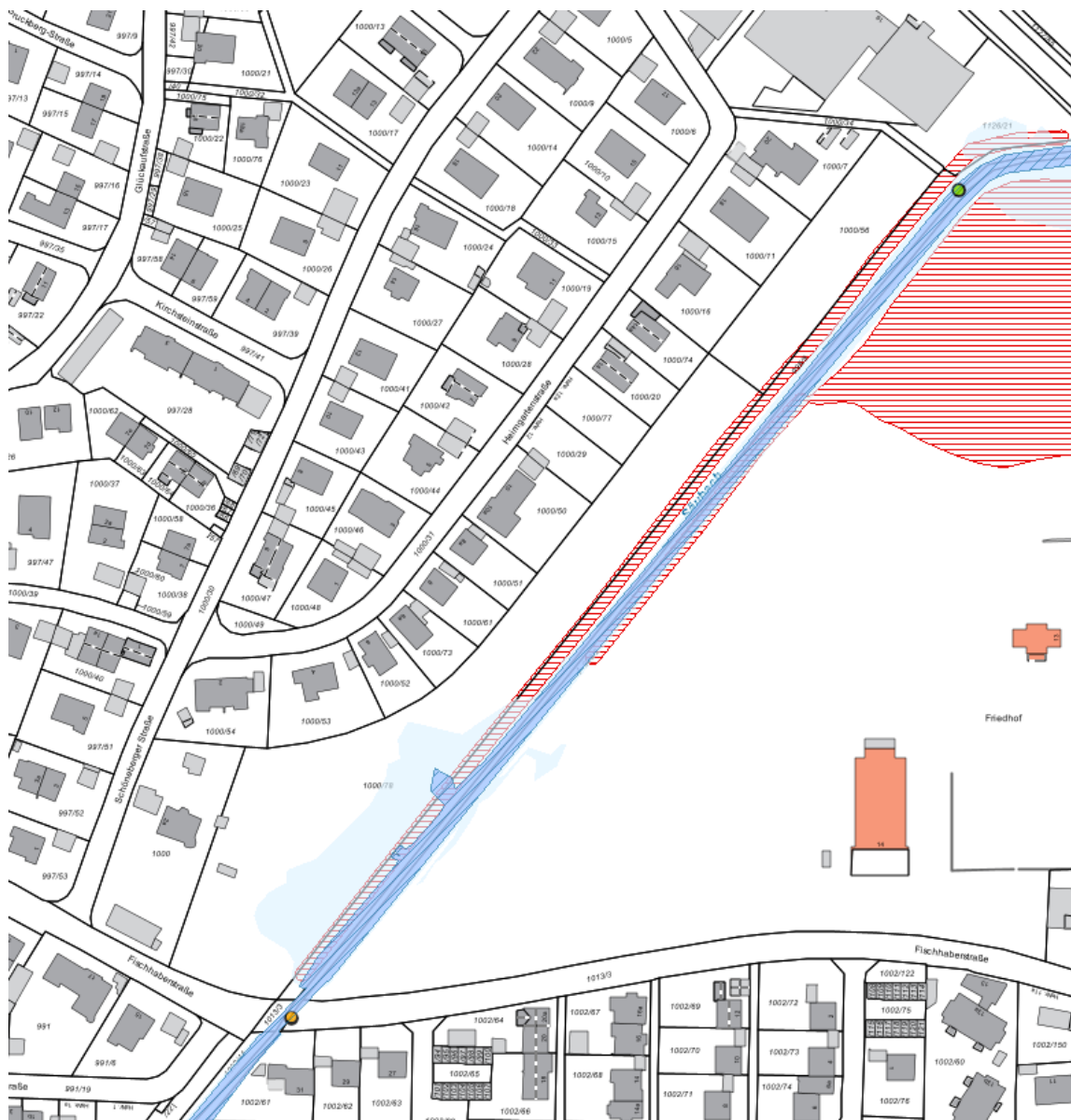
- Wohnbaufläche
- stadträumlich bedeutsame Grün- bzw. Freifläche
- Renaturierung von Fließgewässern

Überschwemmungsgebiet und Biotop:

Nach der unten dargestellten Grafik ist das Grundstück Flurnummer 1000/78 der Gemarkung Penzberg lediglich in einem kleinen Teilbereich durch 100-jährige Regenereignisse (HQ100) berührt (blaue Fläche).

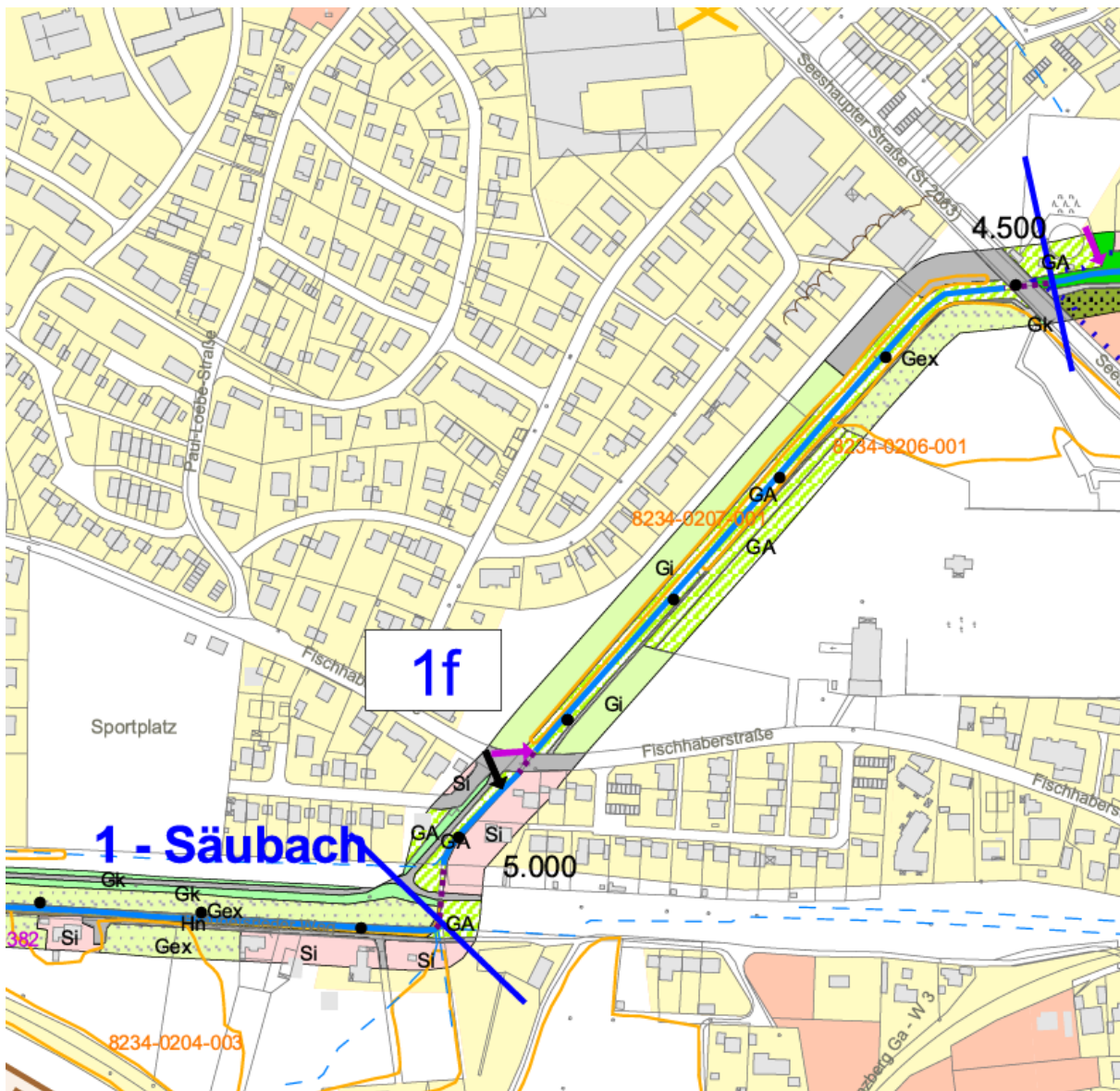
Im Südosten befindet sich eine größere Grundstücksfläche in einem Überschwemmungsgebiet bei extremen Niederschlagsereignissen (HQextrem, hellblaue Farbe).

Das Flurstück 1000/78 ist lediglich mit einem schmalen Streifen direkt angrenzend zum Säubach als Biotop festgesetzt (rote Schraffierung).



Auszug aus dem Gewässerentwicklungskonzept vom 15.03.2010:

a) Bestand Nutzung und Konflikte:



Bestand

Vegetation und Nutzung

- Gi - Grünland intensiv genutzt, Weide
- GA - Grünanlage, großer Garten, Kleingartenanlage, Spiel-/ Sportplatz
- Straße, asphaltiert

1f Säubach an Friedhof und altem Bahndamm

Vollständig begradigter und ausgebauter Bachverlauf. Der untere Teil weist linksufrig eine steile Uferböschung mit vereinzelt Anbrüchen sowie einen begleitenden Gehölzsaum auf.

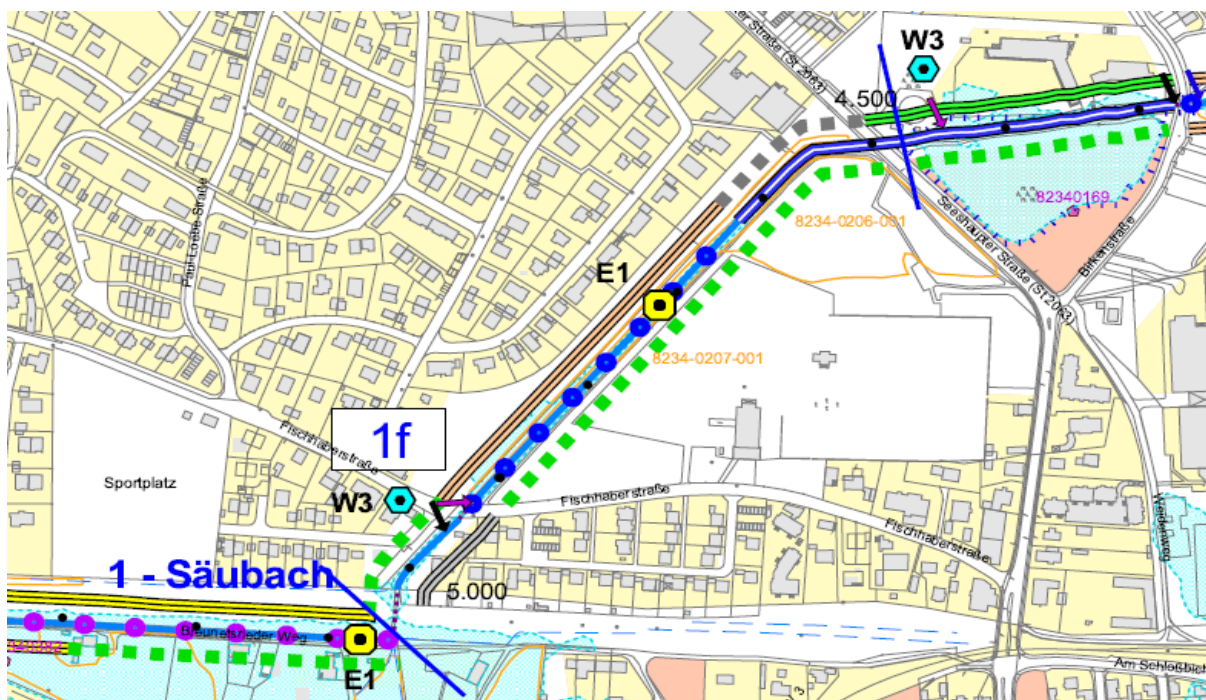
Defizite

- Lauf vollständig begradigt und stark eingetieft
- Ufersicherung abschnittsweise durch Wasserbausteine
- Entwicklungsfähigkeit des Baches durch Straße und Weg rechtsufrig stark eingeschränkt
- Stellenweise standortfremde Fichtenhecken auf der Uferböschung
- Landwirtschaftliche Nutzung reicht bis an Böschungsoberkante linksufrig

Positive Aspekte

- + Bachlauf als wichtiges Gestaltungselement entlang des Geh- und Radwegs
- + Oberhalb der alten Bahntrasse gute Wasserqualität und Eignung als Wasserspielplatz für Kinder.

b) Entwicklungsziele und Maßnahmenhinweise:



-  M2 - Uferstreifen für die Bachentwicklung bereitstellen, Gehölzsaum entwickeln
 E1 - Verbesserung der Erlebarkeit des Baches, Erlebnispunkt anlegen, Zugänglichkeit erhöhen

1f Säubach an Friedhof und altem Bahndamm

- 10 m breiten Uferstreifen linksufrig auf der Böschungsoberkante erwerben und als Gehölzsaum entwickeln
- Uferanbrüche an der steilen Böschung zulassen und zusätzlich durch Störobjekte (Wurzelstock, großer Stein) verursachen, um Strukturvielfalt von Bach und Ufer sowie Eigenentwicklung zu verbessern
- Uferbefestigung bei Bedarf naturbetont aus Wasserbausteinen mit Lückensystem errichten (keine senkrechten Mauern oder Wände aus Beton, Holz oder Stahl – langfristig auf Umgestaltung bestehender Mauern hinwirken); vorrangig nur den Böschungsfuß mit Steinen sichern
- Verbesserung der Bachstruktur durch Einbau größerer Steine sowie durch Förderung kleinräumiger Eigenentwicklungen im Bachbett
- Wasserspielbereich südlich des alten Bahndamms erhalten und entwickeln sowie begehbare Erlebnispunkte am Bach anlegen

Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung vom 05.04.2017:

Am 28.03.2017 hat der Stadtrat die Anwendung der Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung bei laufenden sowie neu beantragten Bebauungsplanverfahren beschlossen. Die SoBoN-Richtlinie sieht vor, dass ab einer Gesamtentwicklungsfläche von 3.000 m² zusammen mit dem Antrag auf Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes für Wohnbauland oder gemischtes Bauland mindestens 1/3 der Grundstücksfläche der Stadt Penzberg zum derzeitigen Grünbaulandpreis angeboten wird und eine entsprechende Grundzustimmung zur SoBoN als Verpflichtungserklärung vom Antragsteller abgegeben wird. Diese Verpflichtungserklärung beinhaltet auch die Herstellung oder Ablösung von Infrastrukturkosten für Kindereinrichtungen.

Außerdem sieht die SoBoN bei einer Bebauungsplanänderung, die zur Erhöhung der Gesamtgeschossfläche von 500 m² oder mehr führt, vor, dass mindestens 30 % der zusätzlichen Geschossfläche für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung steht.

Gesetzliche Grundlagen zur Bauleitplanung:

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück Flurnummer 1000/78 der Gemarkung Penzberg ist im Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg als Grünfläche ausgewiesen. Bei einer Änderung der bisher nicht überbaubaren Grundstücksfläche in eine Wohnbaufläche würde sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Es wäre neben dem Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans auch ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Stadt Penzberg ist gerade in Vorbereitung, einen neuen Flächennutzungsplan aufzustellen.

Dieser neue Flächennutzungsplan könnte auch Änderungen der bisher ausgewiesenen Flächen des Grundstücks 1000/78 beinhalten. Hierzu könnten auch Maßnahmen zur Gewässerentwicklung des Säubachs als auch weitere Nutzungsmöglichkeiten zählen.

Das Grundstück Flurnummer 1000/78 weist eine Grundstücksfläche von ca. 9.600 m² auf. Das Flurstück 1000/78 liegt mit einer Länge von ca. 40 m an der Fischhaberstraße an. Das Flurstück 1000/78 weist entlang der bestehenden Wohnbebauung an der Heimgartenstraße eine Grundstückstiefe von ca. 24 m auf.

Der Entwicklungsbereich (rot gekennzeichnete Fläche) wurde mit einer Grundstücksfläche von knapp unter 3.000 m² so gewählt, dass die Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung nicht anwendbar ist.



Die Durchführung einer lediglich für die Antragsteller begünstigten Bauleitplanung, die sich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und so bemessen ist, dass die Penzberger SoBoN-Richtlinie nicht anwendbar ist, ohne Untersuchung, welche sinnvollen Nutzungen auf dem Grundstück künftig im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ermöglicht werden könnten, könnte eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung beeinträchtigen.

Der Antrag sollte bis zum Abschluss der Entwurfsplanung des neuen Flächennutzungsplans zurückgestellt werden.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wäre zu untersuchen, ob für das Grundstück Flurnummer 1000/78 der Gemarkung Penzberg Bauflächen ausgewiesen werden.