

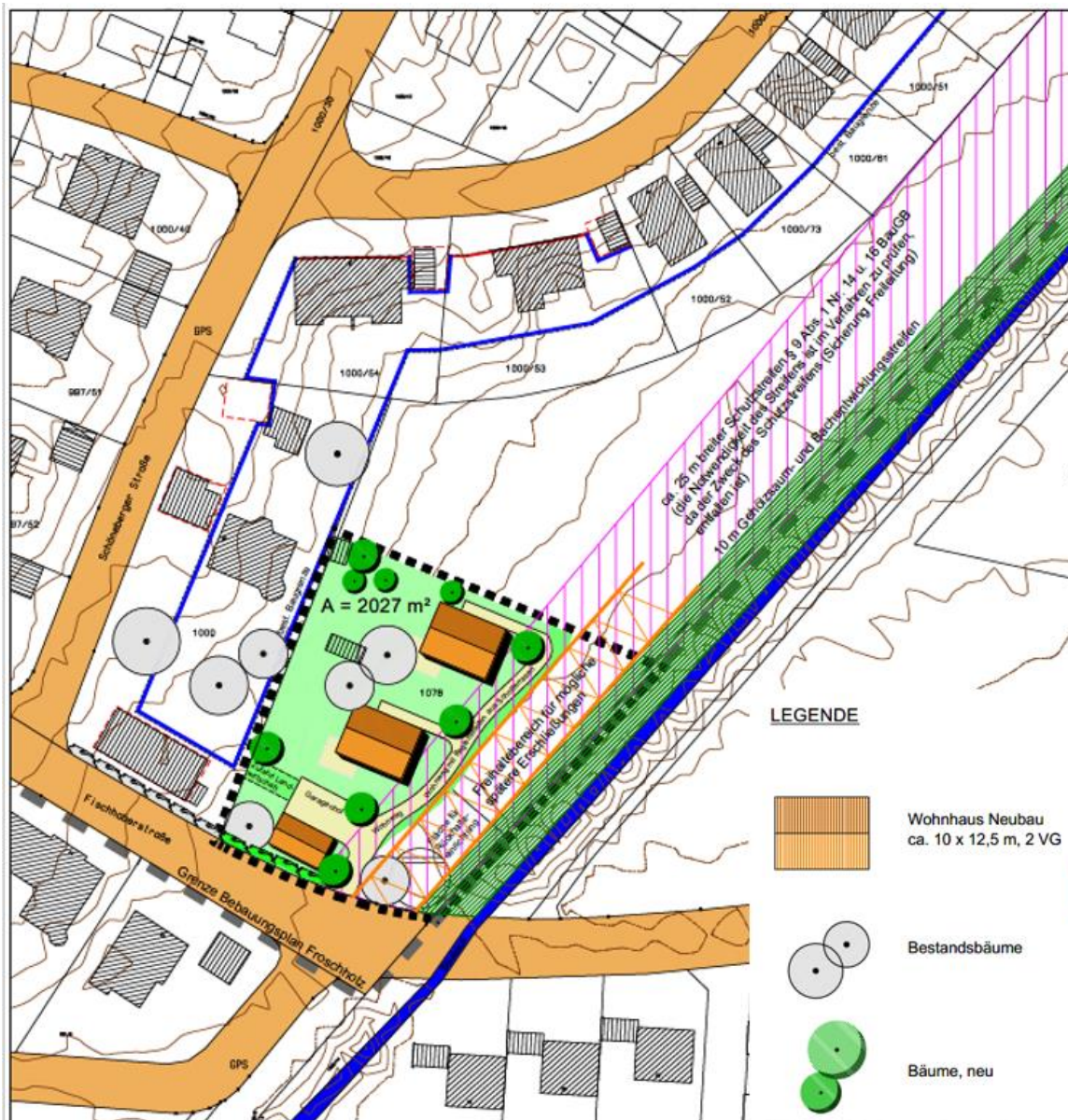
Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Herr Fuchs	3 Fc-Pe	
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	07.12.2021	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
19. Änderung des Bebauungsplans „Froschholz,, der Stadt Penzberg für das Grundstück Fl. Nr. 1000/78 der Gemarkung Penzberg, an der Fischhaberstraße: Aufstellungsbeschluss			
Anlagen:			
Antrag zur Änderung des Bebauungsplans			
Lageplan zum Antrag			
Bebauungsplan Froschholz			
Penzberger Richtlinie SoBoN			

1. Vortrag:

Die Eigentümer des Grundstücks Flurnummer 1000/78 der Gemarkung Penzberg, an der Fischhaberstraße, beantragen die Änderung des Bebauungsplans „Froschholz“ der Stadt Penzberg zur 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.

Die Antragsteller erklären sich bereit, dass mit Änderung des Bebauungsplans die dargestellten Maßnahmen zur Gewässerentwicklung auf dem Grundstück durchgeführt werden können. Dies betrifft den Abschnitt östlich der Bebauungsplanänderung, von der Fischhaberstraße bis auf Höhe der beiden neu gezeichneten Häuser (siehe nachfolgenden Lageplan) und versichern weiter, dass sie bei einer späteren Erschließung der nördlichen Fläche einer Zufahrt in dem dargestellten Streifen zustimmen, wenn diese benötigt wird.

Die Entwicklungsfläche beträgt 2.027 m². Der orange schraffierte Bereich mit der Kennzeichnung „Freihaltebereich für mögliche spätere Erschließungen“ ist nicht Bestandteil der Entwicklungsfläche.



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

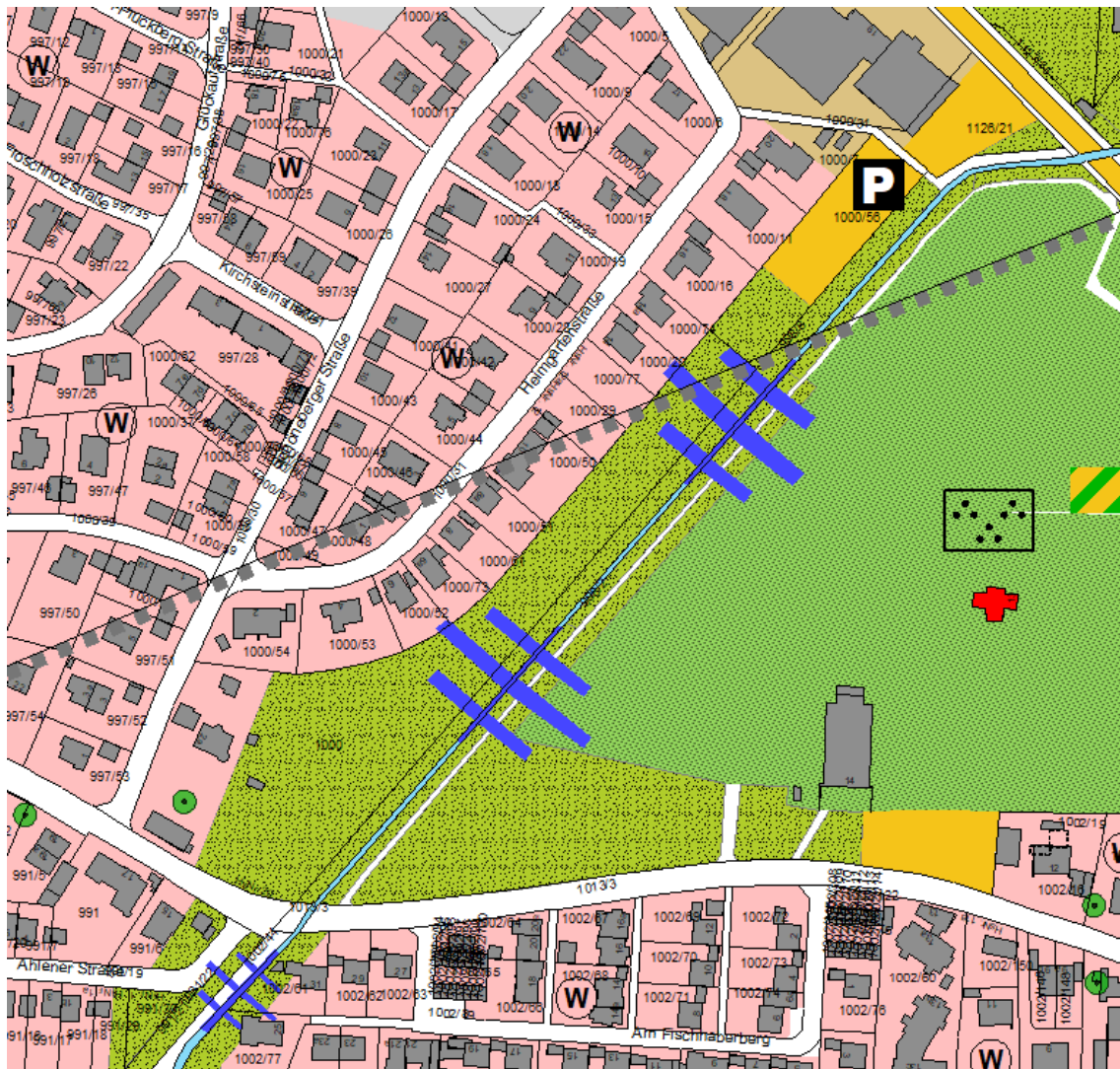


Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und der Regelung des Wasserabflusses entsprechend §9 (1) Nr.14 u. 16 BauGB

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:

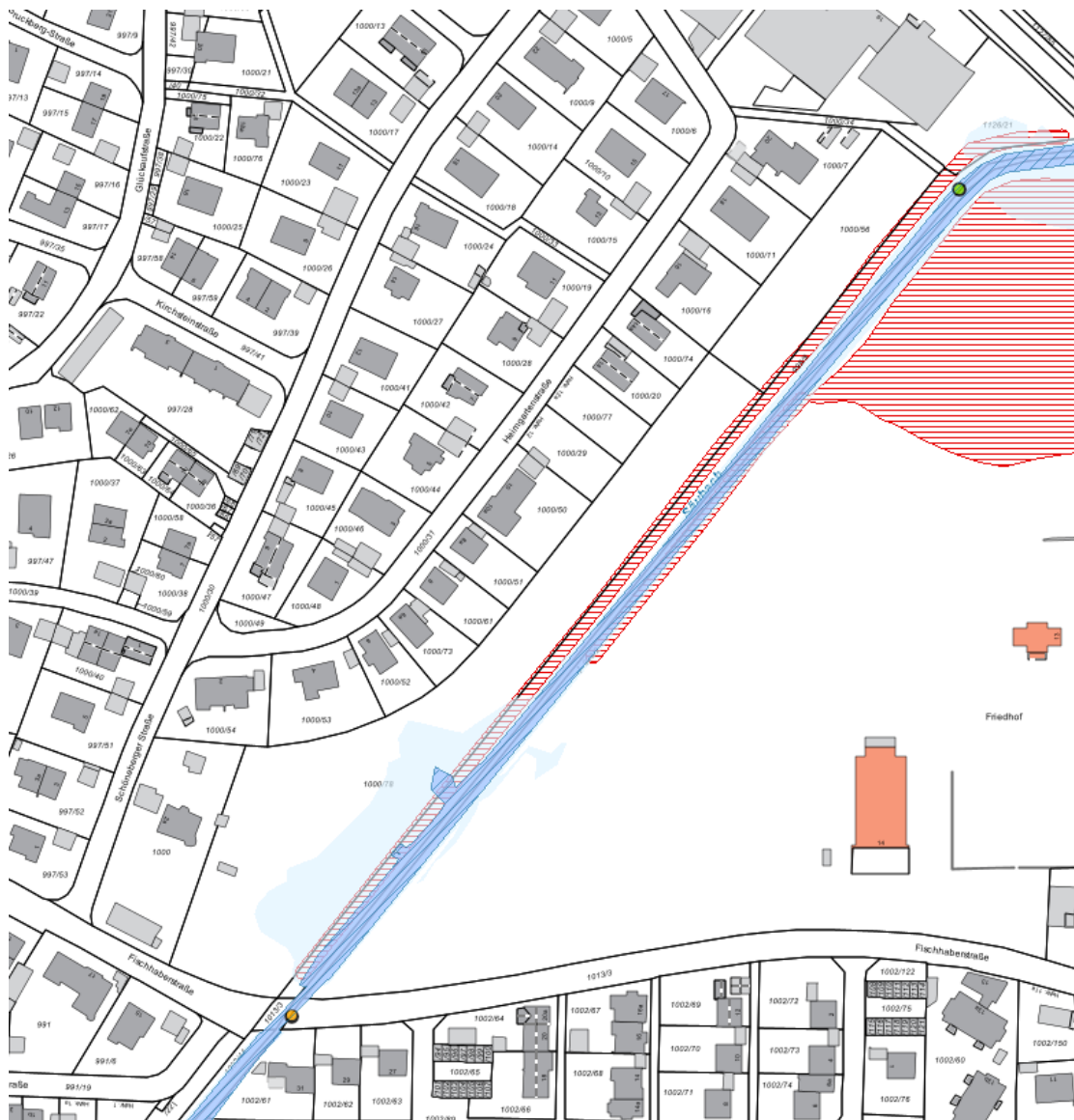
- Wohnbaufläche
- stadträumlich bedeutsame Grün- bzw. Freifläche
- Renaturierung von Fließgewässern

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).

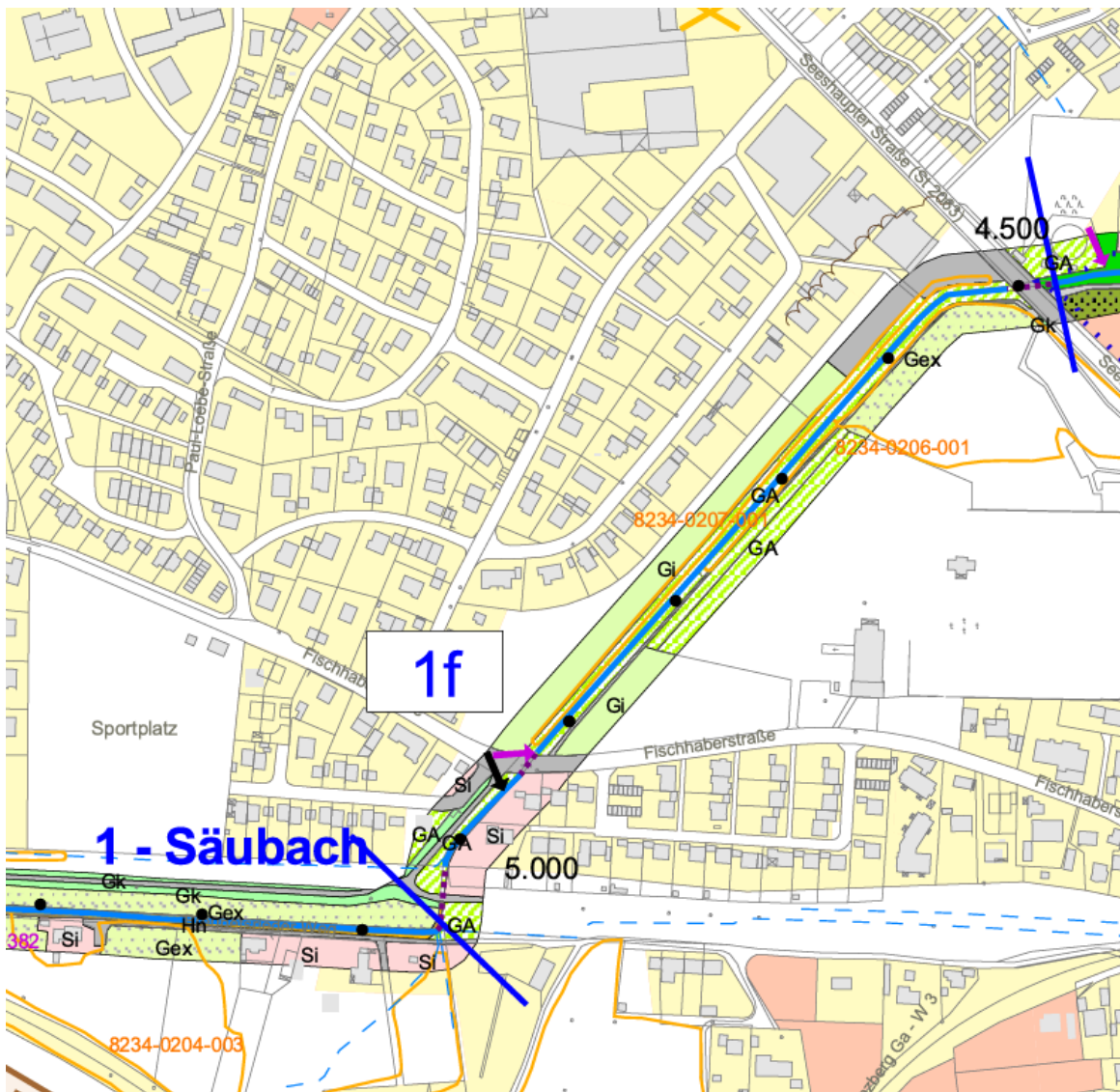
Im Südosten befindet sich eine größere Grundstücksfläche in einem Überschwemmungsgebiet bei extremen Niederschlagsereignissen (HQextrem, hellblaue Farbe).

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



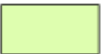
Auszug aus dem Gewässerentwicklungskonzept vom 15.03.2010:

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.

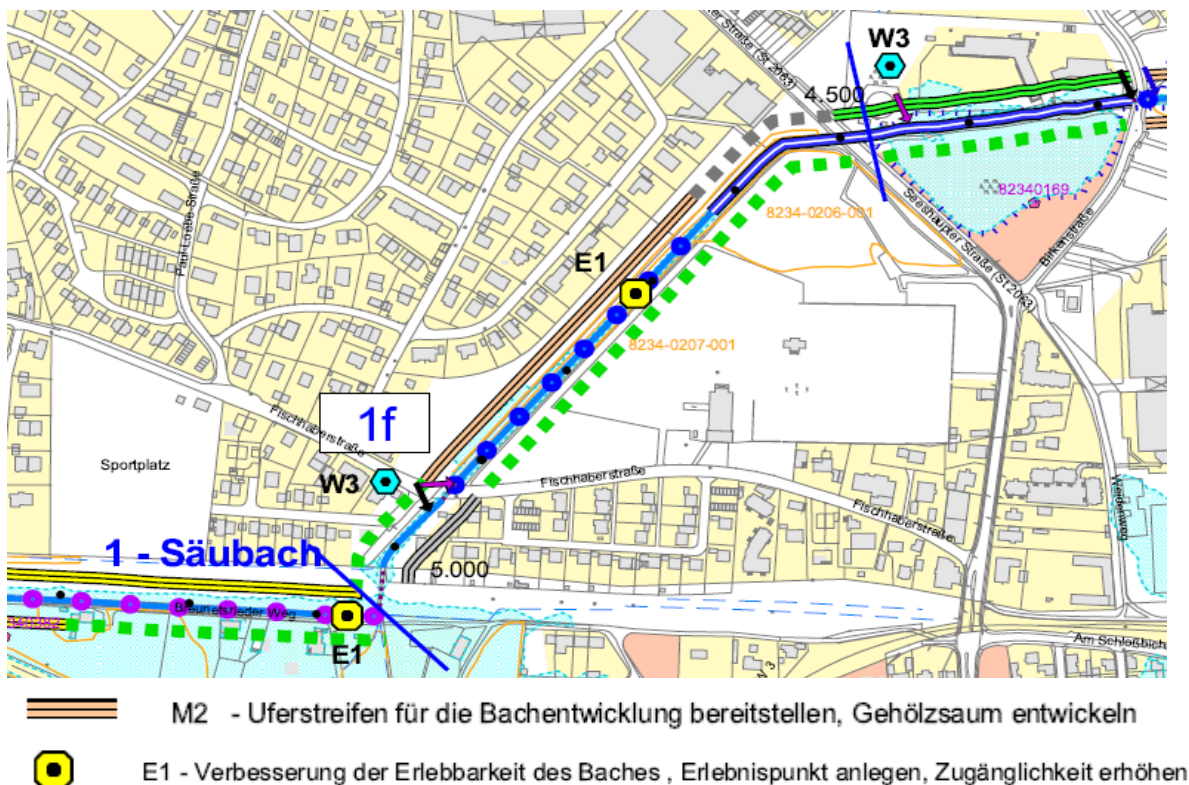
Defizite

- 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:



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.

Die Entwicklungsfläche beträgt 2.027 m² und ist somit deutlich unterhalb der in der SoBoN-Richtlinie enthaltenen Bagatellgrenze von 3.000 m². Die SoBoN-Richtlinie ist somit gemäß Ziffer 6 (Bagatellgrenze) nicht anwendbar.