

Abteilung Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Sachbearbeiter Herr Fuchs	Aktenzeichen 3 Fc-Pe	
Beratung Stadtrat	Datum 29.03.2022	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan „Freizeitgärten Breitfilz,, und 32. Änderung des Flächennutzungsplans: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan sowie Feststellungsbeschluss für die 32. Änderung des Flächennutzungsplans

Anlagen:

- 220314 UB Freizeitgärten Breitfilz mit Plänen
- Stellungnahmen Behörden
- 01-Bebauungsplan Freizeitgärten Breitfilz - Planentwurf
- 02-Bebauungsplan Freizeitgärten Breitfilz - Begründung
- 03-211110 UB Freizeitgärten Breitfilz mit Plänen
- 04-Gutachterliche Bewertung Brandschutz Ergänzung
- 05-spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- 06-32. Änderung Flächennutzungsplan - Planentwurf
- 07-32. Änderung Flächennutzungsplan - Begründung
- 08-32. Änderung Flächennutzungsplan - Umweltbericht
- 09-Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 30.06.2021

1. Vortrag:

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.

Am 30.06.2021 hat der Stadtrat den Entwurf des Bebauungsplans „Freizeitgärten Breitfilz“ sowie den Entwurf der 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlussmäßig gebilligt und den Auslegungsbeschluss für den Entwurf des Bebauungsplans „Freizeitgärten Breitfilz“ sowie den Entwurf der 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg gefasst.

Die öffentliche Auslegung fand vom 19.01.2022 bis 21.02.2022 statt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 10.01.2022.

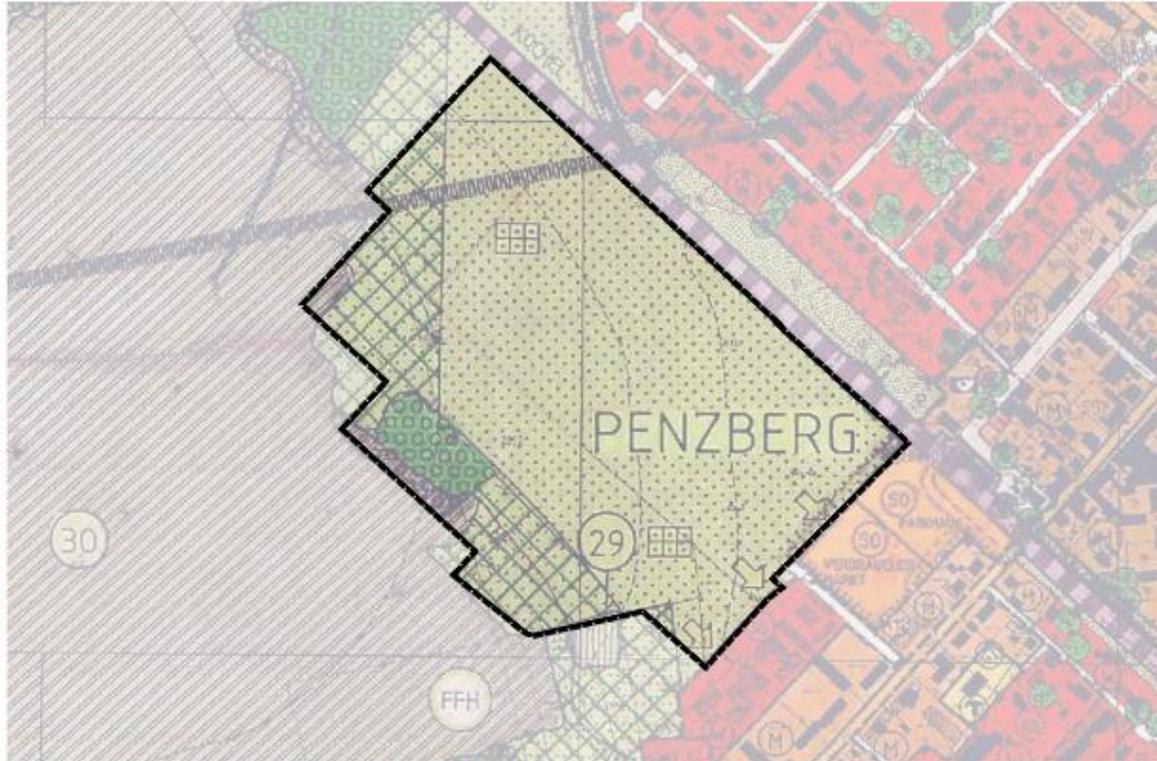
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 20.01.2022 bis 21.02.2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

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

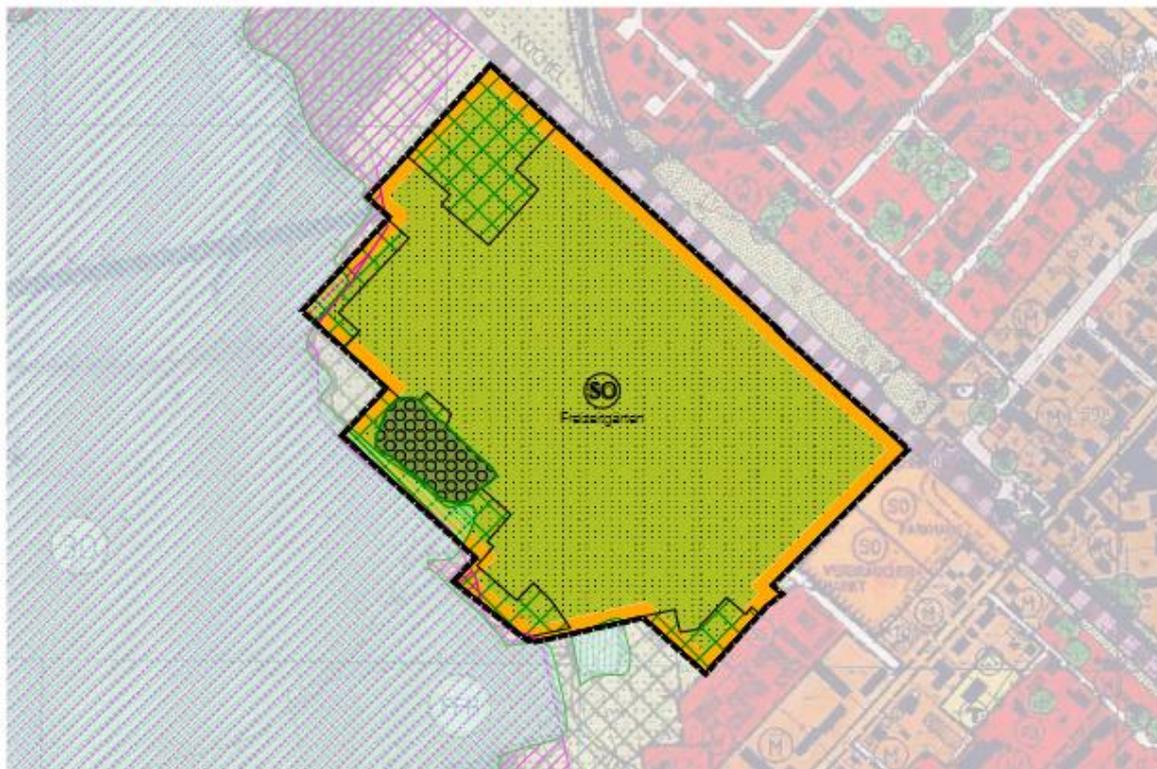


Der Planteil mit Legende der 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg ist nachfolgend dargestellt:

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

Von der Öffentlichkeit sind weder Anregungen, noch Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplans „Freizeitgärten Breitfilz“ sowie zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans eingegangen.

2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

A) Folgende Träger öffentlicher Belange haben ihr Einverständnis mit der Planung mitgeteilt:

bayernets GmbH München
Schreiben vom 22.01.2022

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
Schreiben vom 09.02.2022

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim i.Ob.
Schreiben vom 20.01.2022

Landratsamt Weilheim-Schongau, FG 41.2, Techn. Umweltschutz
Schreiben vom 31.01.2022

Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
Schreiben vom 10.02.2022

Planungsverband Region Oberland
Schreiben vom 18.02.2022

Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
Schreiben vom 01.02.2022

Wasserwirtschaftsamt Weilheim
Schreiben vom 22.02.2022

Energienetze Bayern & Co.KG
Schreiben vom 20.02.2022

Vodafone GmbH
Schreiben vom 21.02.2022

B) Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:

B1) E.ON SE, Essen: Schreiben vom 26.01.2022

Wir stellen fest, dass unsere Gesellschaft an dem o.a. Bauleitplanverfahren bereits beteiligt wurde. Unsere diesbezügliche Stellungnahme vom 16.02.2021 ist unverändert gültig.

Stellungnahme vom 16.02.2021

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.

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis, dass die Stellungnahme vom 16.02.2021 nach wie vor gültig ist wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise aus dieser Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

B2) Landratsamt Weilheim-Schongau, Brandschutzdienststelle: Schreiben vom 26.01.2022

Aus der vorgelegten Änderung ergeben sich keine neuen Hinweise zur Planung. Die Anmerkungen der ursprünglichen Stellungnahme bleiben bestehen.

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen der früheren Stellungnahme wurden vollumfänglich berücksichtigt.

B3) Landratsamt Weilheim-Schongau, SG Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege: Schreiben vom 21.12.2021

a) Zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans:

Von Seiten des fachlichen Naturschutzes gibt es keine Einwände gegen die von der Stadt Penzberg nun als 32. FNP-Änderung vorgesehene Überplanung und bauplanungsrechtliche Neuordnung des zwischen der Bahnlinie (Tutzing-Kochel) und dem Breitfilz gelegenen

Freizeitgartengeländes. Die untere Naturschutzbehörde (UNB) und insbesondere der fachliche Naturschutz war, ebenso wie die Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege (KFB), von Anfang an eingebunden in die Planungsüberlegungen und die fachliche Bewertung des Geländes, was die derzeitige und die künftige Nutzung unter Berücksichtigung notwendiger, sich aus dem gesetzlichen Moor- u. Biotopschutz sowie den artenschutzrechtlichen Anforderungen ergebender Schutz- und Sicherungsmaßnahmen betrifft.

Der vorgelegte Umweltbericht (Stand Januar 2022) mit dem als Anhang beigefügten Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP vom 9.11.2021) und die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind in Ordnung. Sicherlich wäre eine vollständige Beseitigung der vorhandenen Kleingartenanlage und die nachfolgende Renaturierung des Geländes im Rahmen einer umfassenden Hochmoor-Sanierung ein durchaus wünschenswertes und fachlich begründbares Ziel. Wir stimmen aber mit der im Umweltbericht dargelegten fachlichen Beurteilung des Landschaftsarchitekturbüros Vogl & Kloyer überein und sind der Auffassung, dass unter Berücksichtigung der Ausgangslage mit der Überplanung des Areals die Chancen für eine ökologische Verbesserung insgesamt überwiegen und eine Ablehnung oder Verweigerungshaltung des Naturschutzes den Anliegen des Natur- und Artenschutzes letztendlich nicht zweckdienlich wäre.

Entscheidend wird aus Sicht des fachlichen Naturschutzes sein, dass im Rahmen der notwendigen brandschutzrechtlich und erschließungstechnisch notwendigen Baumaßnahmen die im Umweltbericht im Kapitel 6.1 zusammengefassten und auch in der saP (Kapitel 4.1 und 4.2) explizit genannten Maßnahmen zur Konfliktvermeidung (Vermeidungs-, Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen) rechtzeitig, fachgerecht und umfassend durchgeführt werden und durch eine von der Stadt recht-zeitig zu beauftragende fachlich qualifizierte Umweltbaubegleitung bzw. ökologische Baubegleitung fachlich begleitet werden. Dies gilt für die vorbereitenden Arbeiten zur Baufeldfreimachung über die gesamte Bauphase bis zu den abschließenden Renaturierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

b) zum Bebauungsplan Breitfilz:

Naturschutz:

Von Seiten des fachlichen Naturschutzes gibt es keine Einwände gegen die von der Stadt Penzberg vorgesehene Überplanung und bauplanungsrechtliche Neuordnung des zwischen der Bahnlinie (Tutzing-Kochel) und dem Breitfilz gelegenen Freizeitgartengeländes. Die untere Naturschutzbehörde (UNB) und insbesondere der fachliche Naturschutz war, ebenso wie die Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege (KFB), von Anfang an eingebunden in die Planungsüberlegungen und die fachliche Bewertung des Geländes, was die derzeitige und die künftige Nutzung unter Berücksichtigung notwendiger, sich aus dem gesetzlichen Moor- u. Biotopschutz sowie den artenschutzrechtlichen Anforderungen ergebender Schutz- und Sicherungsmaßnahmen betrifft.

Am 6.07.2021 wurden bei einem Ortstermin mit dem Stadtbauamt, den beteiligten Planungsbüros und Fachstellen und unter Beteiligung des örtlichen Gartenbauvereins (Pächter-Vertretung) die Details für eine künftige naturschutz- und umweltkonforme Nutzung der Freizeitgartenanlage besprochen. Die Ergebnisse dieses Abstimmungsprozesses wurden nachfolgend in die nun öffentlich ausgelegte Planfassung des Bebauungsplan-Entwurfs (Fassung vom 15.06.2021) übernommen.

Der vorgelegte Umweltbericht (überarbeitete und ergänzte Fassung mit Stand November 2021) mit dem als Anhang beigefügten Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP vom 9.11.2021) und die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind in Ordnung. Wir sehen in der Überplanung des Areals und in den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen und Regelungen zu den Belangen des Natur- und Artenschutzes wie auch der Grünordnung und Gartennutzung insgesamt die Chance für eine ökologische Aufwertung des Areals. Dazu tragen insbesondere auch die auf insgesamt 4 Teilgebiete am südlichen und westlichen Rand der Freizeitgartenanlage im Übergangsbereich zu den Hochmoorflächen im Breitfilz vorgesehenen und für Ausgleichsmaßnahmen des Naturschutzes festgesetzten Flächen bei.

Entscheidend wird aus Sicht des fachlichen Naturschutzes sein, dass im Rahmen der notwendigen brandschutzrechtlich und erschließungstechnisch notwendigen Baumaßnahmen die im Umweltbericht im Kapitel 6.1 zusammengefassten und auch in der saP (Kapitel 4.1 und

4.2) explizit genannten Maßnahmen zur Konfliktvermeidung (Vermeidungs-, Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen) rechtzeitig, fachgerecht und umfassend durchgeführt werden und durch eine von der Stadt rechtzeitig zu beauftragende fachlich qualifizierte Umweltbaubegleitung bzw. ökologische Baubegleitung fachlich begleitet werden. Dies gilt für die vorbereitenden Arbeiten zur Baufeldfreimachung über die gesamte Bauphase bis zu den abschließenden Renaturierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Grünordnung/KFB:

Von Seiten der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege gibt es keine Hinweise, fachlichen Informationen und Empfehlungen zur überarbeiteten und inhaltlich ergänzten Entwurfsfassung.

Redaktionelle Hinweise:

Im Planteil mit Textfestsetzungen wird bei Festsetzungen zur Grünordnung unter Ziffer 5.5 auf eine Ziffer C 2.4 (Maß der baulichen Nutzung) verwiesen, die es dort aber gar nicht gibt. Vermutlich ist dies ein Schreibfehler und müsste korrekterweise C 2.3 heißen, denn dort sind wie im Planzeichen Ziffer 5.5 Angaben zur zeitlichen Befristung

Beschlussempfehlung:

Die ausführlichen Hinweise und die Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen. Die Anregung den Verweis zur Festsetzung C3 zu korrigieren wird aufgenommen.

B4) Bund Naturschutz in Bayern e.V.: Schreiben vom 20.02.2022

zur aktuellen Planung nimmt der Bund Naturschutz wie folgt Stellung:

Zum Bebauungsplan

C. 2.3 Maß der baulichen Nutzung

Hier heißt es: „Auf den besonders gekennzeichneten Bestandsparzellen am nördlichen und westlichen Rand des Planungsgebietes wird die Nutzung nur bis zum Jahr 2040 zugelassen. Bei Pachtaufgabe vor 2040 dürfen diese Parzellen nicht weiter vergeben werden.“

Im BP sind mit der Festsetzung durch Planzeichen A.5.5 zwei Parzellen am nordwestlichen Rand des Planungsgebietes und eine Parzelle am westlichen Rand gekennzeichnet. Somit werden diese 3 Parzellen bei Pachtaufgabe nicht erneut vergeben.

„Gartenparzelle mit zeitlich begrenztem Bestandsschutz (siehe Punkte C.2.4)“: Es ist jedoch C.2.3.

Laut Festsetzungen unter C.9.7 sind auf den 3 besonders gekennzeichneten Bestandsparzellen innerhalb der Ausgleichsflächen keine entwässernden Maßnahmen wie Grabenunterhalt und Entwässerung erlaubt. Eine Nutzbarkeit der 3 Parzellen ist im Übrigen auch durch Legen von Bohlenstegen möglich.

C.10 Artenschutz

Hier sollte aus dem Umweltbericht in den BP eingefügt und ergänzt werden: „Eine Überprüfung der Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahmen ist nach 5 Jahren durchzuführen und ggf. das Pflegeregime anzupassen sowie die Artenschutzmaßnahmen für den Bestand der geschützten Tierarten Zauneidechse, Gelbbauchunke und Ringelnatter zu optimieren.“

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Punkt C.4 wird in C.3 korrigiert.

Zu C.10 Artenschutz ist festzustellen, dass eine Aufnahme des Punktes in die Festsetzungen entbehrlich ist, da die Stadt per Gesetz ein Monitoring bei den Ausgleichsmaßnahmen durchführen muss. Der Umweltbericht soll mit den genannten Artenschutzmaßnahmen ergänzt

werden.

B5) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Weilheim: Schreiben vom 31.01.2022

Die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB (ADBV) wahrzunehmenden öffentlichen Belange nach § 4 BauGB sind durch die beabsichtigte Planung nicht berührt.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Freizeitgärten Breitfilz“ ist die gemeinsame Grenze der Flurstücke 2045 und 2052 bislang noch unabgemarkt. Die in der Flurkarte gestrichelt dargestellten Grenzen stammen unverändert aus der graphischen Aufnahme des 19. Jahrhunderts mit der daraus resultierenden Unschärfe. Das hat zur Folge, dass bezüglich des Grenzverlaufs die Rechtssicherheit fehlt und bei den abgeleiteten Flächenangaben unter Umständen erhebliche Ungenauigkeiten enthalten sein können.

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB empfiehlt daher ausdrücklich vor weiteren Planungsarbeiten die Feststellung der Grenzen durchführen zu lassen.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen.

B6) Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg: Schreiben vom 21.02.2022

Unsere Stellungnahme bezüglich Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung und Fernwärmeversorgung zur ausliegenden Aufstellung des Bebauungsplans „Freizeitgärten Breitfilz“ der Stadt Penzberg für die Grundstücke Flurnummern 864, 864/63, 2053/9 TF und 2045 TF der Gemarkung Penzberg sowie die Aufstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Freizeitgärten Breitfilz“:

Zukünftig öffentliche Leitungen und Anlagen sind grundsätzlich im öffentlichen Grund zu errichten. Anlagen für private Zwecke sind grundsätzlich auf Privatgrund zu errichten. Die vorhandenen und geplanten Anlagen der öffentlichen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, insbesondere die Kanäle und abwassertechnischen Anlagen sowie die Anlagen zur Wasserversorgung, sind im B-Plan mittels Schutzbereichen bzw. -streifen, die immer frei von Bebauung und Bepflanzung sowie befahrbar und zugänglich sein müssen, zu sichern. Die Schutzstreifenbreite für Kanäle im Aufstellungsbereich beträgt zwei Meter beidseits der Leitungslängsachse. Für alle übrigen Leitungen beträgt die Schutzstreifenbreite eineinhalb Meter beidseits der Leitungslängsachse.

Abwasser:

Es gilt die EWS der Stadtwerke Penzberg.

Die Entwässerung des Aufstellungsbereichs bzw. des vom B-Plan betroffenen Bereichs hat im Trennsystem zu erfolgen. Planung, Herstellung und Inbetriebnahme der erforderlichen Anlagen nach den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg sowie das Einholen der erforderlichen behördlichen Genehmigungen sind Sache des Bauherrn bzw. des Erschließungsträgers. Das im Aufstellungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen und gemäß der entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheide sowie den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg zu beseitigen. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Das Flurstück 854/63 ist über den relativ weit vom geplanten Vereinsheim entfernten RW-Kanal in der Sindelsdorfer Straße erschlossen. Der Anschluss an den dortigen RW-Kanal müsste knapp südlich des Bahnübergangs erfolgen. Eine Einleitung des im Bereich des Vereinsheims anfallenden und entsprechend vorbehandelten, retendierten sowie gedrosselten Niederschlagswassers in den im Bereich des geplanten Vereinsheims vorhandenen verrohrten der Stadt Penzberg könnte unter Umständen eine weitere Möglichkeit für die Niederschlagswasserbeseitigung darstellen.

Hierfür ist die Stadt Penzberg der verantwortliche Ansprechpartner. Da dieser verrohrte Graben über Privatgrund verläuft, wären neben der wasserrechtlichen Erlaubnis auch entsprechende Dienstbarkeiten erforderlich.

Hinsichtlich der Schmutzwasserableitung ist das Flurstück 864/63 über den Mischwasserkanal im Flurstück 864/95 (Zufahrt Aldi) erschlossen. Die Schmutzwasserableitung des geplanten Vereinsheims müsste an den Kanalschacht MW 0424 angebunden werden. Aufgrund der sehr langen Leitungslänge könnte im Sinne des Bauherrn durch den Bauherrn geprüft werden, ob eine Ableitung auch über die Flurstücke 864/90 und 864/90 möglich wäre. Hierfür wären zum Nachweis der Erschließung ebenfalls entsprechende Dienstbarkeiten erforderlich. U. u. könnte hier die Ausführung als Druckleitung sinnvoll sein.

Trinkwasser:

Es gilt die WAS der Stadtwerke Penzberg.

Der Bereich ist aktuell nur über die öffentliche Trinkwasserversorgung in der Sindelsdorfer Straße erschlossen. Der Anschluss an die dortige Trinkwasserversorgungsinfrastruktur müsste knapp südlich des Bahnübergangs erfolgen. Unter Umständen könnte der Anschluss auch über das Flurstück 864/95 (Zufahrt Aldi) oder bei Vorliegen der entsprechenden Dienstbarkeiten über die Flurstücke 864/90 und 864/90 erfolgen. Fernwärme:

Ein Anschluss des Bereichs an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Penzberg ist durch die in Bezug auf das Fernwärmenetz abgelegene Lage des Bereichs mittelfristig leider nicht möglich.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt.