



**STADT PENZBERG**

# BEBAUUNGSPLAN "FREIZEITGÄRTEN BREITFILZ"

Teil A - Planzeichnung mit Textteil

## Teil B - Begründung

Teil C - Umweltbericht

**Städtebau:** von Angerer Architekten und Stadtplaner | Perhamerstr. 66 | 80687 München  
Tel.: 089 - 561602 | Fax: 089 - 561658 | mail@vonangerer.de  
**Grünordnung:** Vogl und Kloyer Landschaftsarchitekten | Sportplatzweg 2 | 82362 Weilheim  
Tel.: 0881 - 9010074 | Fax: 0881 - 9010076 | mail@vogl-kloyer.de

München, den 19.01.2021  
geändert am 15.06.2021  
geändert am 29.03.2022

# **STADT PENZBERG**

## **BEBAUUNGSPLAN**

### **"FREIZEITGÄRTEN BREITFILZ"**

## **TEIL B**

# **BEGRÜNDUNG**

Städtebau:

**von Angerer Architekten und Stadtplaner**

Perhamerstraße 66 | 80687 München | Tel. 089-561602 | Fax 089/561658  
mail@vonangerer.de | www.vonangerer.de

Grünordnung:

**Vogl und Kloyer, Landschaftsarchitekten**

Sportplatzweg 2 | 82362 Weilheim | Tel. 0881/9010074 | Fax 0881/9010076  
mail@vogel-kloyer.de | www.vogl-kloyer.de

## **Inhalt Teil B - Begründung**

### **1.0 Rahmenbedingungen**

- 1.1 Lage des Planungsgebietes
- 1.2 Planungsrechtliche Vorgaben
- 1.3 Verkehr
- 1.4 Ver- und Entsorgung

### **2.0 Ziel und Zweck der Planung**

### **3.0 Planungskonzept**

- 3.1 Städtebau
- 3.2 Grünordnung und Eingriffsregelung

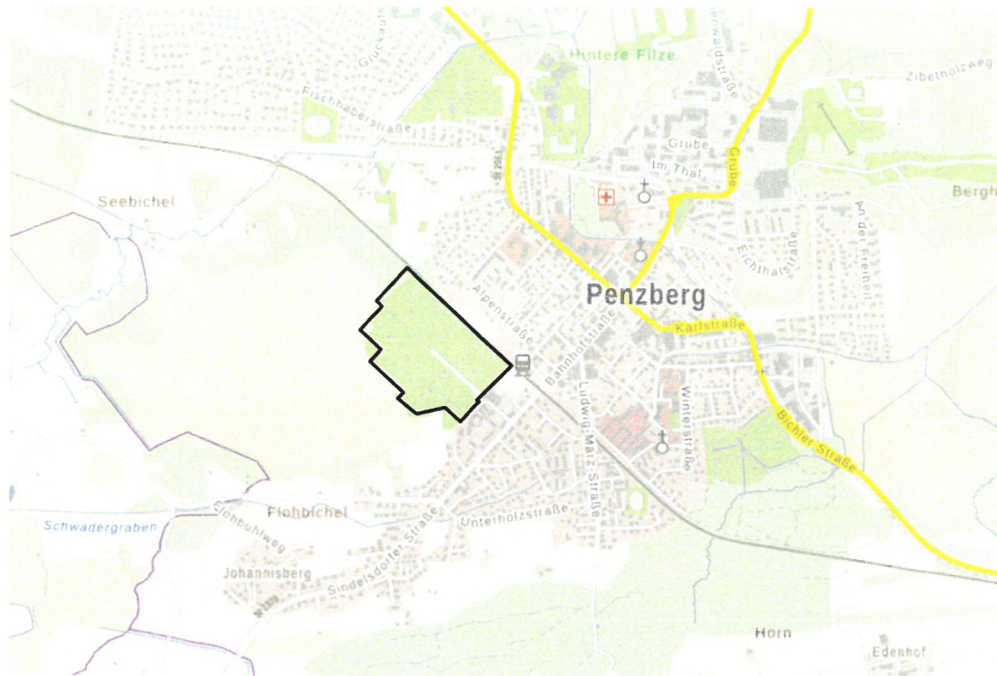
### **4.0 Planinhalt**

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Gestaltung
- 4.3 Einfriedung
- 4.5 Grünordnung
- 4.6 Artenschutz

### **5.0 Flächenbilanz**

## 1.0 Rahmenbedingungen

### 1.1 Lage des Planungsgebietes



Lage im Ort (Auszug aus der topographischen Karte)

Das Planungsgebiet liegt südwestlich des Stadtkerns von Penzberg in einer Entfernung von ca. 700 m vom Rathaus entfernt. Es grenzt im Nordosten an die Bahnlinie Tutzing - Kochel, im Südosten an einen Lebensmittelmarkt und daran angrenzende Wohnbebauung. Im Nordwesten und Südwesten grenzt das Planungsgebiet an ein Hochmoor, das sog. Breitfilz. Das Planungsgebiet selbst umfasst die bestehende Freizeitgartenanlage "Am Breitfilz" mit unterschiedlich stark bewirtschafteten Rasenflächen und vereinzelt Bäumen und Baumgruppen. Auf den unterschiedlich großen Parzellen befinden sich Gartenlauben und unterschiedlich große Hütten. Im Westen ragt das Planungsgebiet geringfügig in das Biotop Nr. 8234 - 0196 - 001 "Breitfilz westlich Penzberg" sowie in das fast deckungsgleiche FFH Gebiet Nr. 8234 - 371.01 "Moore um Penzberg". Südlich grenzt das Gebiet an das Biotop Nr. 28234 - 0169 - 001 "Nasswiesenreste westlich Penzberg".

### 1.2 Planungsrechtliche Vorgaben

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg ist der größte Teil des Planungsgebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" ausgewiesen. Wegen des größeren Umgriffs der künftigen Freizeitgärten und der Änderung der Nutzung in ein Sondergebiet gemäß §10 BauNVO wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum 32. mal geändert und an das Planungskonzept des Bebauungsplanes angepasst. Damit ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, wie es das Baugesetzbuch fordert, gewährleistet.

### 1.3 Verkehr

Die Erschließung der Freizeitgärten erfolgt von Süden aus über die Straße zum Breitfilz. Diese Straße mündet unmittelbar in die Staatsstraße St 2370 (Sindelsdorfer Straße).

### 1.4 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Stadtwerke Penzberg. Das Gebiet wird von der e.on mit Strom versorgt. Für die Müllbeseitigung der Stadt Penzberg ist der Landkreis Weilheim-Schongau zuständig.

## 2.0 Ziel und Zweck der Planung



Luftbild Bestand

Über Jahrzehnte hinweg vergab die Stadt Penzberg im Gebiet Breitfilz Pachtverträge für einzelne Grundstückspartellen. Auf diesen Grundstückspartellen wurden von den Pächtern kleinere oder größere Hütten errichtet und zum Großteil auch Feuerstätten eingebaut.

Mit Bescheid vom 29.01.2018 hat das Landratsamt Weilheim-Schongau der Stadt Penzberg untersagt, einzelne oder mehrere Partellen erneut zu verpachten. Dies geschah unter anderem wegen Bedenken bezüglich des Brandschutzes. Die Stadt wurde aufgefordert, ein Konzept für die künftige Nutzung der Freizeitgärten zu entwickeln.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll für den größten Teil der Fläche eine Nutzung als Freizeitgärten planungsrechtlich absichert werden. Im Zusammenhang damit wurde zunächst ein Erschließungskonzept und in Abstimmung mit der Feuerwehr die notwendigen Rettungswege konzipiert.

### **3.0 Planungskonzept**

#### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes ist die Erschließung der Freizeitgärten und die erforderlichen Rettungswege für die Feuerwehr. Die Haupteerschließung erfolgt von der Straße zum Breitfilz aus über eine zentrale nach Nordwesten führende Stichstraße, die im Zentrum der Anlage auf einem Wendeplatz endet. Im Bereich dieses Wendeplatzes ist ein Löschwasserbehälter und eine Abstellfläche für das Löschfahrzeug festgesetzt. Von dieser Haupteerschließung aus verlaufen die 4 m breiten Rettungswege durch das Gebiet in einem Abstand, dass alle Parzellen in einer 50 m Distanz von diesen Wegen aus erreicht werden können.

Im Zufahrtsbereich zur Anlage der Freizeitgärten wird eine überbaubare Fläche mit einer Grundfläche von 350 m<sup>2</sup> für die Errichtung eines eingeschossigen Vereinsheimes festgesetzt. Davor liegt eine Fläche für erforderliche Stellplätze. Ein weiterer Parkplatz liegt im südöstlichen Bereich entlang der Bahn.

Am Nord- und Westrand des Planungsgebietes wurden vier Ausgleichsflächen festgesetzt. Es handelt sich hier um Flächen, die nicht mehr für die Gartennutzung herangezogen werden sollen. Für einzelne noch genutzte Parzellen in diesem Bereich wird die Nutzungsdauer gemäß §9, Abs.2, 1 BauGB bis zum Jahr 2040 begrenzt.

#### **3.2 Grünordnung und Eingriffsregelung**

Die Pufferzonen am Nord- und Westrand des Geltungsbereiches umfassen großteils relativ naturnahe Flächen, teilweise amtlich kartierte Biotope und/ oder Flächen mit gesetzlichem Biotopschutz, aber auch stärker beeinträchtigte, weitgehend aus der Nutzung genommene Flächen. Diese Randzonen sollen in ihrer ökologischen Wertigkeit verbessert werden und einen Puffer zwischen den intensiven Nutzungen und dem äußerst hochwertigen und störungsempfindlichen Hochmoor bilden. Eine besondere Bedeutung kommt dabei einer Wiedervernässung zu.

Der Ausgleichsbedarf für die Eingriffe in Natur und Landschaft ist aufgrund der hohen Bestandwertigkeit des Gebietes relativ umfangreich. Ausgleichsmaßnahmen in den Pufferzonen und daran anschließend sollen der ökologischen Verbesserung des betroffenen Moores dienen.

Der Baumbestand innerhalb der Nutzflächen ist für das Gebiet ökologisch und landschaftsästhetisch wertgebend und soll erhalten werden.

## **4.0 Planinhalt**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung "Freizeitgärten" gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieses Gebietes sind nur Gebäude, die der Nutzung als Freizeitgarten dienen, zulässig. Es handelt sich hierbei um Gartenhütten für nicht dauerhafte Wohnzwecke und kleinere Nebenanlagen, wie Gewächshäuser oder Schuppen. Darüberhinaus wird auch noch eine Fläche zur Errichtung eines Vereinsheims festgesetzt.

Im Hinblick auf den Brandschutz wurde festgelegt, dass bei der Errichtung von Feuerstellen und Kaminen die einschlägigen Brandschutzbestimmungen einzuhalten sind.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für die Gartengrundstücke wird eine maximale GRZ von 0,1 und für das Vereinsheim eine maximale Grundfläche von 350 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Gartenhütten dürfen eine maximale Wandhöhe von 2,80 m und das Vereinsheim eine maximale Wandhöhe von 3,00 m nicht überschreiten.

### **4.3 Gestaltung**

Zur Einbindung der Gebäude in die Landschaft wurde festgesetzt, dass diese nur in Holzbauweise errichtet werden dürfen und geneigte Dächer mit maximaler Neigung von 35 Grad haben müssen.

### **4.4 Einfriedungen**

Um einen natürlichen und offenen Übergang zur freien Landschaft hin zu gewährleisten, wurde eine Einfriedung der Gesamtanlage untersagt. Die einzelnen Parzellen können mit Holzlattenzäunen oder hinterpflanzten Maschendrahtzäunen bis zu einer maximalen Höhe von 1,30 m eingefriedet werden. Die Zäune müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 12 cm aufweisen, um eine Durchgängigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.

### **4.5 Grünordnung**

Zum Erhalt der ökologischen Wertigkeit und des Landschaftsbildes sind Bäume ab einem Stammumfang von 80 cm innerhalb der Gartenparzellen zu erhalten. Bei einer unbedingt notwendigen Entnahme ist eine Ersatzpflanzung mit heimischen und standortgerechten Baumarten vorzunehmen. Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen, die sich auf die Pufferzonen auswirken können, sind nicht zulässig.

Für die Eingriffe ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich von ca. 11.765 qm erforderlich. Die Ausgleichsmaßnahmen werden, sofern eine ökologische Aufwertung möglich ist, teilweise im Bereich der Pufferzonen innerhalb des Geltungsbereiches, sowie auf daran angrenzenden Flächen erbracht.

#### 4.6 Artenschutz

Aufgrund des Vorkommens mehrerer geschützter Tierarten im Gebiet sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten eine Reihe von Maßnahmen erforderlich, die teilweise vor Beginn von Eingriffen durchgeführt werden müssen. Sie sind in den Festsetzungen im Detail definiert. Für die Wegebaumaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung festgesetzt.

#### 5.0 Flächenbilanz

|                                                                                   |          |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|---------|
| Bruttobauland (Geltungsbereich):                                                  | 14,63 ha | 100,0 % |
| davon entfallen auf:                                                              |          |         |
| Gartenfläche mit Grundstück Vereinsheim:                                          | 10,53 ha | 72,0%   |
| Verkehrsflächen (Haupterschließung,<br>befahrbare Feuerwehrwege und Stellplätze): | 1,36 ha  | 9,3 %   |
| Ausgleichsflächen:                                                                | 2,74 ha  | 18,7 %  |

München, 19.01.2021  
geändert am 15.06.2021  
geändert am 29.03.2022



.....  
E. v. Angerer

Penzberg, 19.01.2021  
geändert am 15.06.2021  
geändert am 29.03.2022



.....  
Stefan Korpan, Erster Bürgermeister

