



Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg

Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 19.01.2021

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

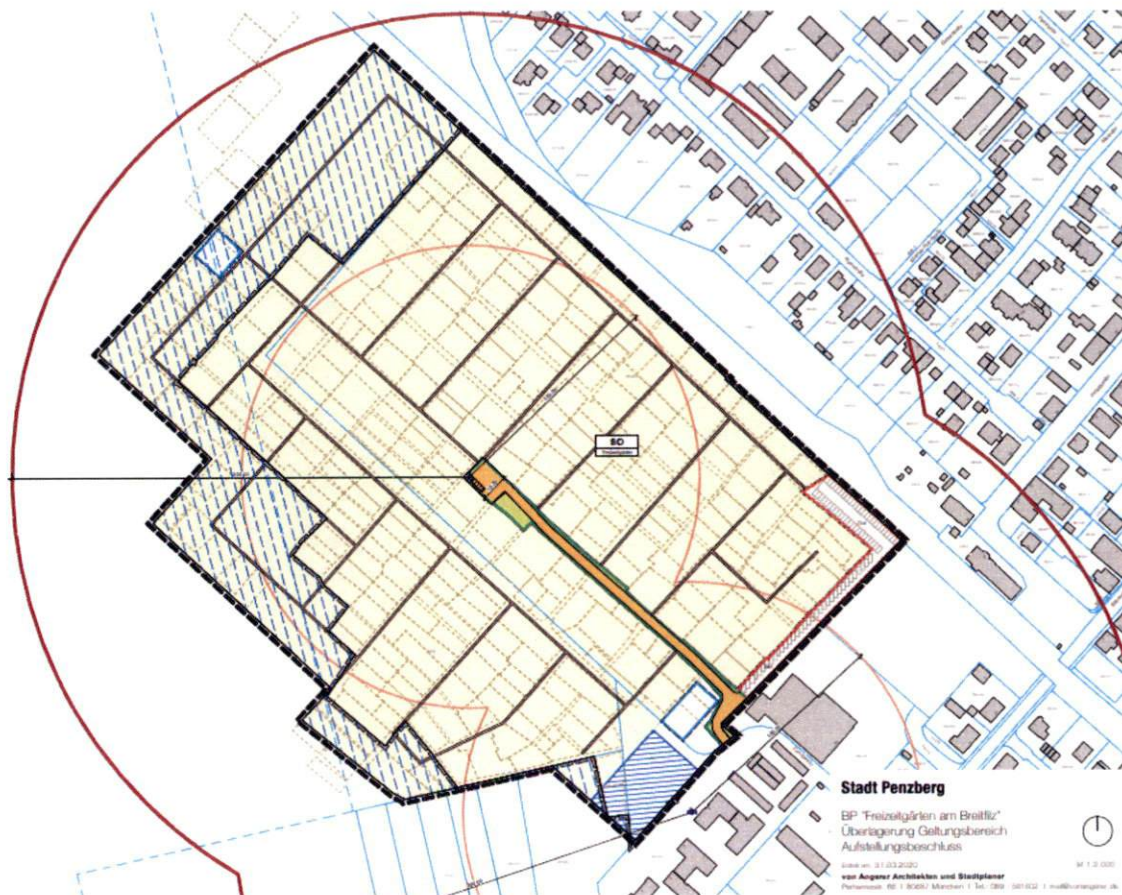
5. Bebauungsplan "Freizeitgärten Breitfilz": Beratung über die Grundzüge der Planung und Auslegungsbeschluss

3/008/2021

1. Vortrag:

Der Stadtrat hat am 21.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Freizeitgärten Breitfilz“ für die Grundstücke Flurnummern 864, 864/63, 2053/9 TF, 2052 TF und 2045 TF der Gemarkung Penzberg sowie die Aufstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nachfolgend dargestellt:



Mit der Erstellung der Planunterlagen wurde das Architekturbüro und Stadtplanungsbüro von Angerer, München sowie das Landschaftsarchitekturbüro Vogl + Kloyer, Weilheim beauftragt. Für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde das Landschaftsarchitekturbüro r2, Dietramszell-Lochen beauftragt.

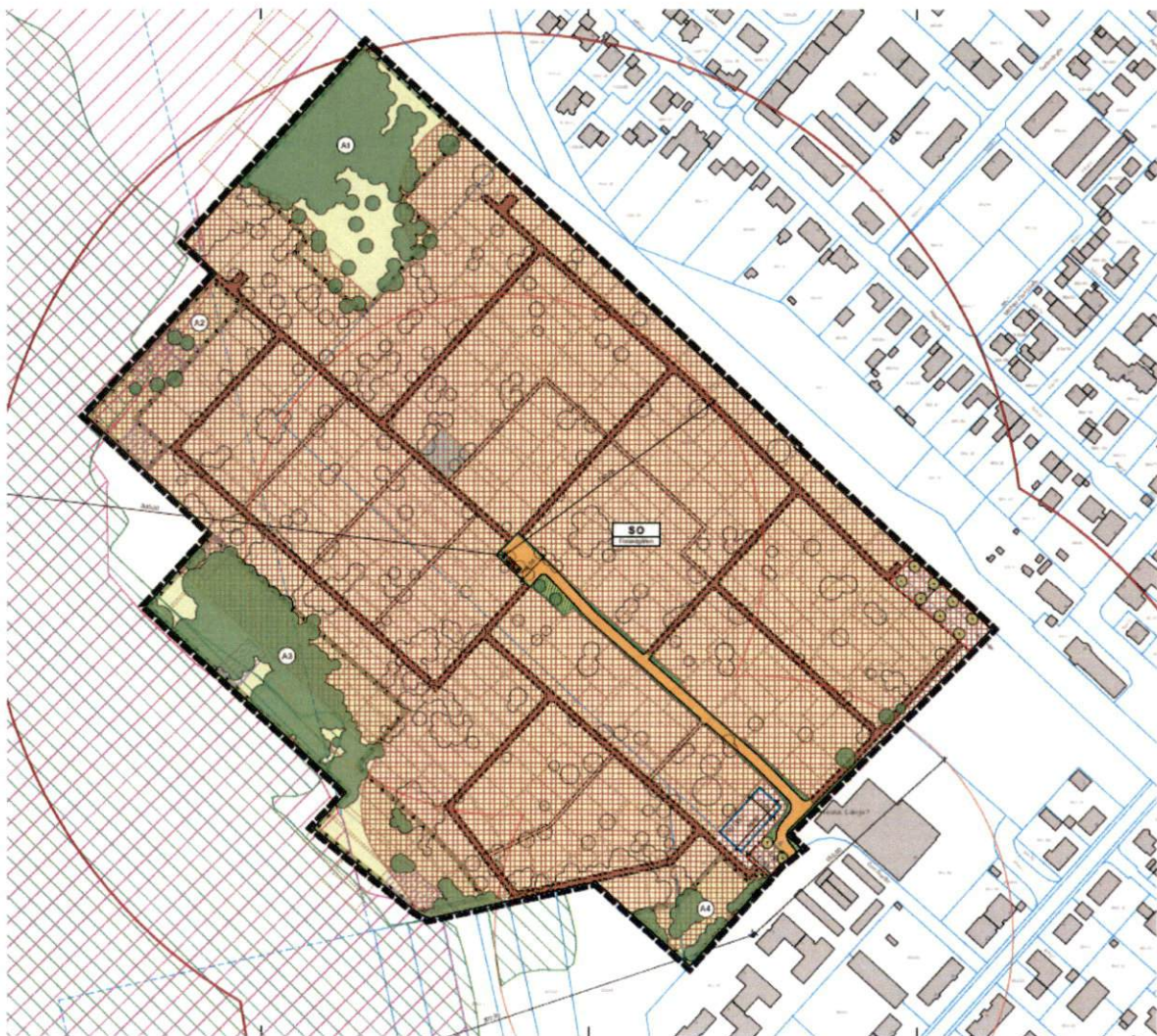
Zur frühzeitigen Beteiligung (Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden folgende Unterlagen benötigt:

1. Planentwurf zum Bebauungsplan „Freizeitgärten Breitfilz“
2. Städtebauliche Begründung zum Bebauungsplan „Freizeitgärten Breitfilz“
3. Umweltbericht zum Bebauungsplan „Freizeitgärten Breitfilz“
4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
5. Planentwurf zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg
6. Städtebauliche Begründung zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans
7. Umweltbericht zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans.

Der Entwurf des Bebauungsplans ist nachfolgend auszugsweise dargestellt und beinhaltet Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“). Die Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen sowie dem Maß der baulichen Nutzung beziehen sich lediglich auf ein Vereinsgebäude sowie Gemeinschaftsstellplätze.

Wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplans ist die Festsetzung des Wegenetzes mit befahrbaren Feuerwehrwegen, die so ausgelegt sind, damit das gesamte Gebiet im Bedarfsfall mit Löschwasser versorgt werden kann. Hierbei spielt die Länge des Feuerwehrschlauches von 50 m eine maßgebliche Rolle.

Außerdem beinhaltet der Bebauungsplan Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich.



S a t z u n g .

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Freizeitgärten"





2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GR 300 maximal zulässige Grundfläche (z.B. 300 m²)






3. Baugrenzen

- 3.1  Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- 4.1  Straßenbegrenzungslinie
 4.2  öffentliche Verkehrsfläche
 4.3  Befahrbarer Feuerwehrweg
 4.4  Begehrbarer Feuerwehrweg















5. Grünflächen

- 5.1  Fläche für private Freizeitgärten
 5.2  Einzelbaum, neu zu pflanzen
 5.3  Einzelbaum oder Gehölzgruppe, zu erhalten
 5.4  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur- und Landschaft (Ausgleichsfläche) mit Nummerierung
 5.5  Gartenparzelle mit Bestandschutz bis 2050

6. Sonstige Festsetzungen

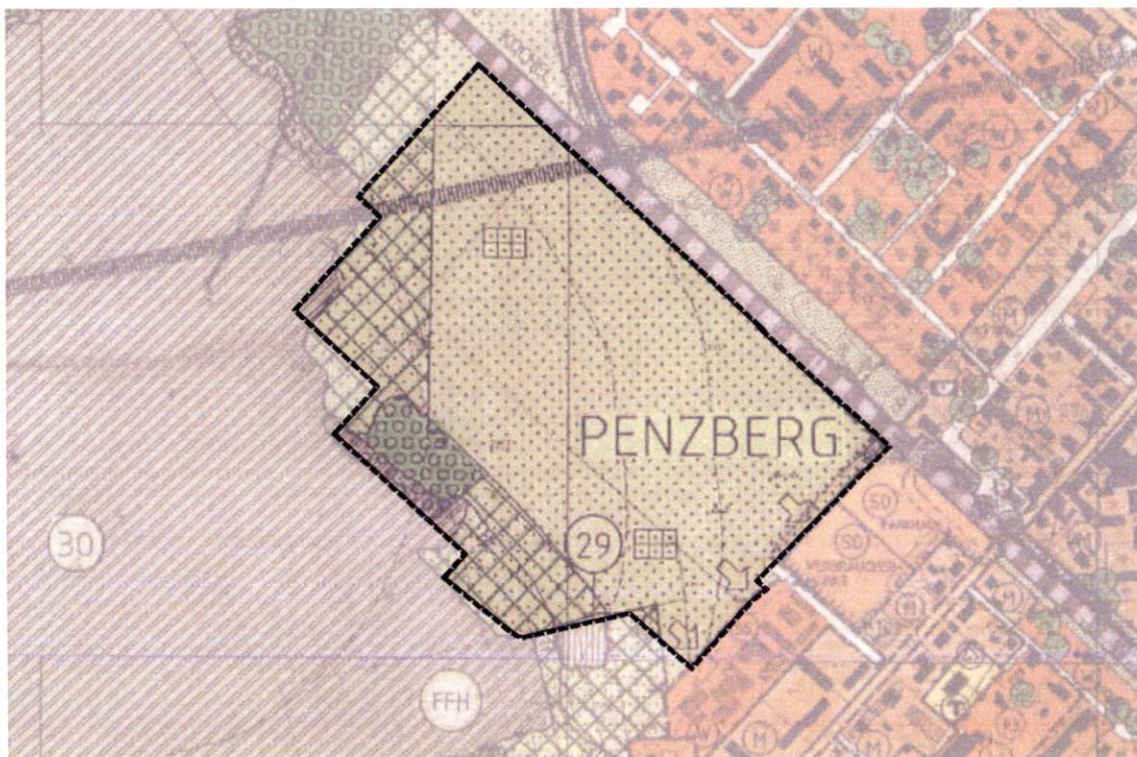
- 6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 6.2  Fläche für Stellplätze
 6.3  Gemeinschaftsstellplätze
 6.4  Löschwasserbehälter Neu
 6.5  Maßangabe in Meter (z.B. 10,00 m)
 6.6  Fläche für Kompostiergut

II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

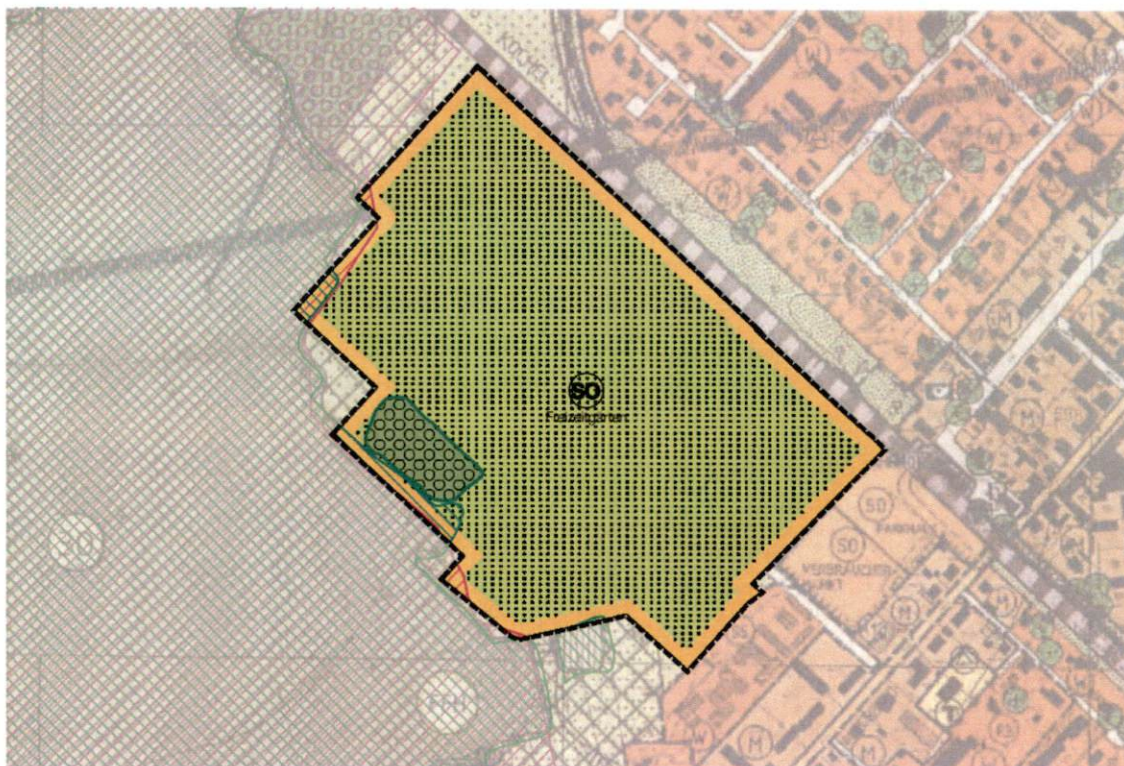
- 1  bestehende Grundstücksgrenze
 2  Flurstücksnummer
 3  Aufstellfläche Löschfahrzeug
 4  Radius Löschwasserversorgung R=150m
 5  Radius Löschwasserversorgung R=300m
 6  Bestehender Hydrant H80
 7  vorgeschlagene Anordnung der Stellplätze
 8  vorgeschlagenes Straßenbegleitgrün
 9  Ein- und Ausfahrt Stellplätze
 10  Umgrenzung Bestandsgärten
 11  FFH-Fläche
 12  Biotope
 13  von der Feuerwehr fußläufig erreichbarer Bereich
 14  Einzelbaum oder Gehölzgruppe, Bestand

Der Entwurf der 32. Änderung des Flächennutzungsplans 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

3. Sonstige Planzeichen

- 3.1  Änderungsbereich 32. Änderung

Die städtebauliche Begründung sowie der Umweltbericht zum Bebauungsplan sowie zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans sind derzeit noch in Bearbeitung.

Die Planungen werden durch Herrn von Angerer sowie Frau Vogl in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vorgestellt. Hierbei wird auch die Ermittlung der für die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlichen Ausgleichsflächen dargestellt.

Das Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist nachfolgend dargestellt.

4. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

4.1. Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Rodungsmaßnahmen und Gebäudeabriß außerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse (d. h. in der Zeit zwischen 31. Oktober und 01. März).
- Rodungsmaßnahmen, Gebäudeabriß und Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (d. h. in der Zeit zwischen 31. September und 01. März).
- Beschränkung der Farbtemperatur von Aussenbeleuchtungen auf max. 3000 Kelvin (warmweiß).
- Eidechsen-Vergrämung im Winterhalbjahr vor dem Bau der Wege und Stellplätze durch Mahd des Baufeldes und Entfernen evtl. vorhandener Reisighaufen .
- Abfangen evtl. vorhandener Eidechsen vor Baubeginn im Frühjahr und Umsiedeln in die neu vorbereiteten Lebensräume
- Aufstellen von mind. 60 cm hohen Reptilienzäunen aus PVC-Folie rund um die Baustelle.
- Einbinden einer ökologischen Baubegleitung während der Baufeldfreimachung und Bauphase der Wege und Stellplätze.
- Wegebaumaßnahmen außerhalb der Aktivitätszeit der Gelbbauchunken (d. h. in der Zeit zwischen 01. Oktober und 01. April).

4.2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Neuanlage von 3.000 m² Reptilienlebensraum durch Gestaltung eines Lebensraummosaiks mit Holz-/Steinhaufen als geschützte Sonnenplätze, mindestens drei Kieswällen mit waagrechten, mauslochbreiten und mindestens 40cm tiefen Fluchthöhlen in regelmäßigen Abständen und Altgrasfluren als Versteckmöglichkeiten sowie mindestens drei vegetationsfreien, sandreichen Stellen als Eiablageplätze. Diese Lebensräume sollten auf der nördlichen und südlichen Ausgleichsfläche innerhalb des Umgriffs (A1 und A4) liegen.
- Neuanlage von mehreren Gewässerkomplexen für Gelbbauchunken, bestehend aus 10–20 kleinen, flachen, besonnten, vegetations- und prädationsarmen Laich- und Aufenthaltsgewässern bzw. Ausbuchtungen mit Mulden an bestehenden oder neu zu schaffenden Gräben (Größe 0,5–1,5 m², Tiefe 0,2–0,6 m mit einem Abstand von 5–10 m zueinander).
- Aufhängen von einem Sperlingskasten vor der Brutzeit (Beginn 1. März) bei Sanierung oder Neubau eines Gartenhauses bzw. Fällung eines Baumes auf der Parzelle. Sperlingskästen werden auch von Meisen und Halbhöhlenbrütern angenommen.

5. Fazit

Unter Berücksichtigung der unter 4. genannten Maßnahmen werden für keine der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG müssen daher nicht weiter geprüft werden.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt zur vorliegenden Planung die Zustimmung.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Aufstellung des Bebauungsplans „Freizeitgärten Breitfilz sowie zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg nach Vervollständigung der Planunterlagen (städtebauliche Begründung und Umweltbericht) unterrichtet werden soll.

3. Sitzungsverlauf:

Vom mit der Planung beauftragten Architekten Herrn von Angerer wird nachfolgender Planentwurf vorgestellt und erläutert:

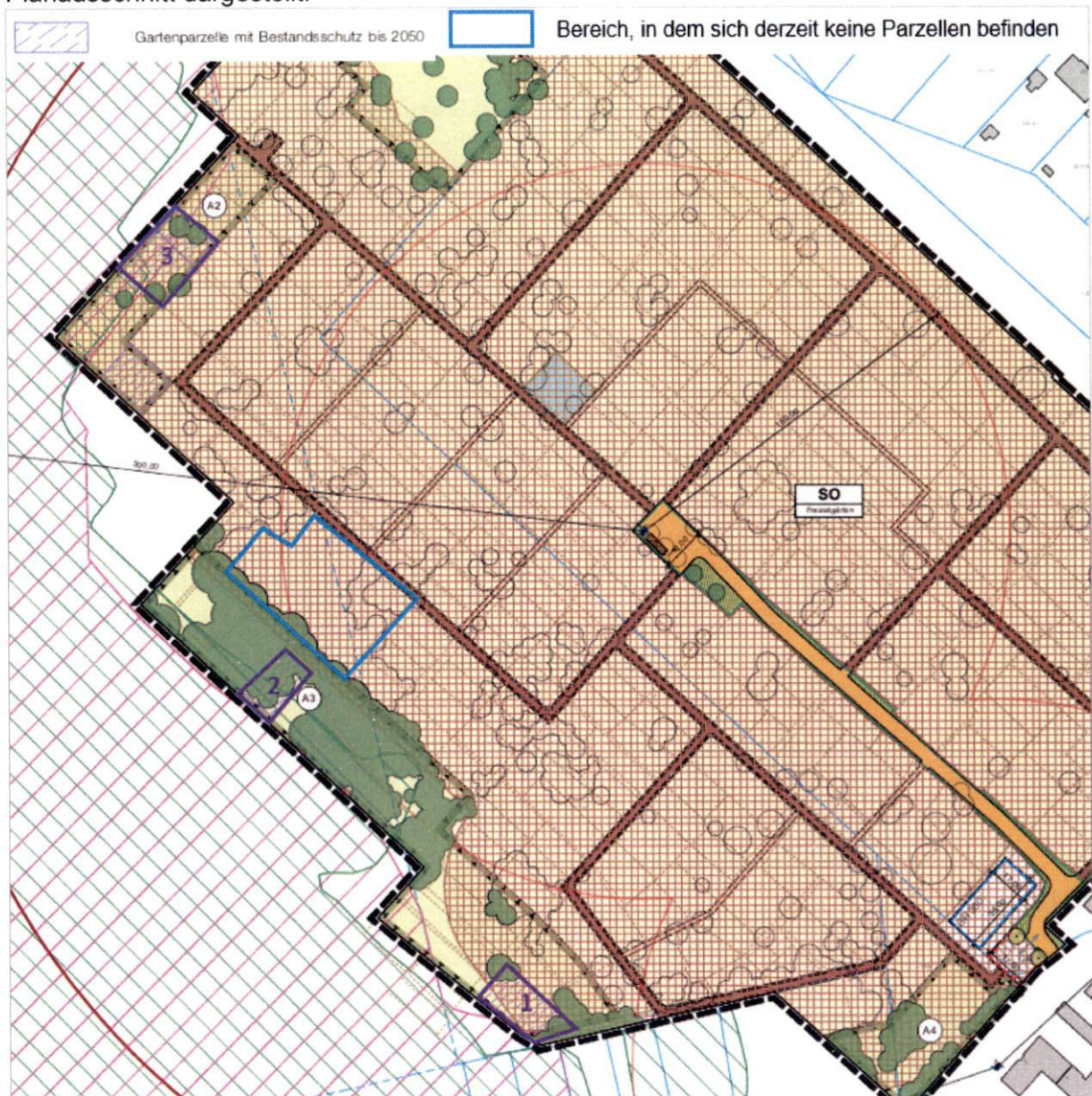


Anschließend werden die Auswirkungen dieser Planung auf die natur- und umweltrelevanten Belange durch die Landschaftsarchitektin Frau Vogl vorgestellt.

Hierbei äußert sich Frau Vogl insbesondere kritisch zu den vereinzelt Parzellen, die sich in den ökologisch kritischen Bereichen (Hochmoorrand) befinden und nach dem vorgestellten Planungsentwurf durch die Bauleitplanung bis zum Jahr 2050 gesichert werden sollen. Außerdem beinhaltet der Planentwurf die Erweiterungsmöglichkeit von neuen Freizeitgartenparzellen in einem Bereich, der bisher bewaldet ist und eine wichtige Pufferzone

zum angrenzenden Hochmoor darstellt sowie als Überlebensraum für den Artenschutz (Gelbbauchunke) erforderlich ist.

Diese Parzellen sowie der Bereich ohne bisheriger Nutzung sind in nachfolgendem Planausschnitt dargestellt:



In der anschließenden Beratung über die Grundzüge des Bebauungsplans wird von den Mitgliedern des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses mehrheitlich die Meinung geäußert, dass Ziel der Bauleitplanung die Sicherung und Wiederaufnahme der Nutzung der bestehenden Freizeitgärten ist und keine Erweiterungsmöglichkeiten in den ökologisch sensiblen Randbereich des Hochmoores erfolgen soll. Außerdem sollen einzelne Parzellen, die sich derzeit innerhalb des sensiblen Hochmoorstandorts befinden, nicht bauleitplanerisch gesichert werden, sondern nach Möglichkeit (Pachtaufgabe z. B. durch Pächterwechsel) nicht mehr weitervergeben werden bzw. eventuell Möglichkeiten zur Umsiedlung in weniger ökologisch sensible Bereiche angedacht werden.




4. Beschluss:

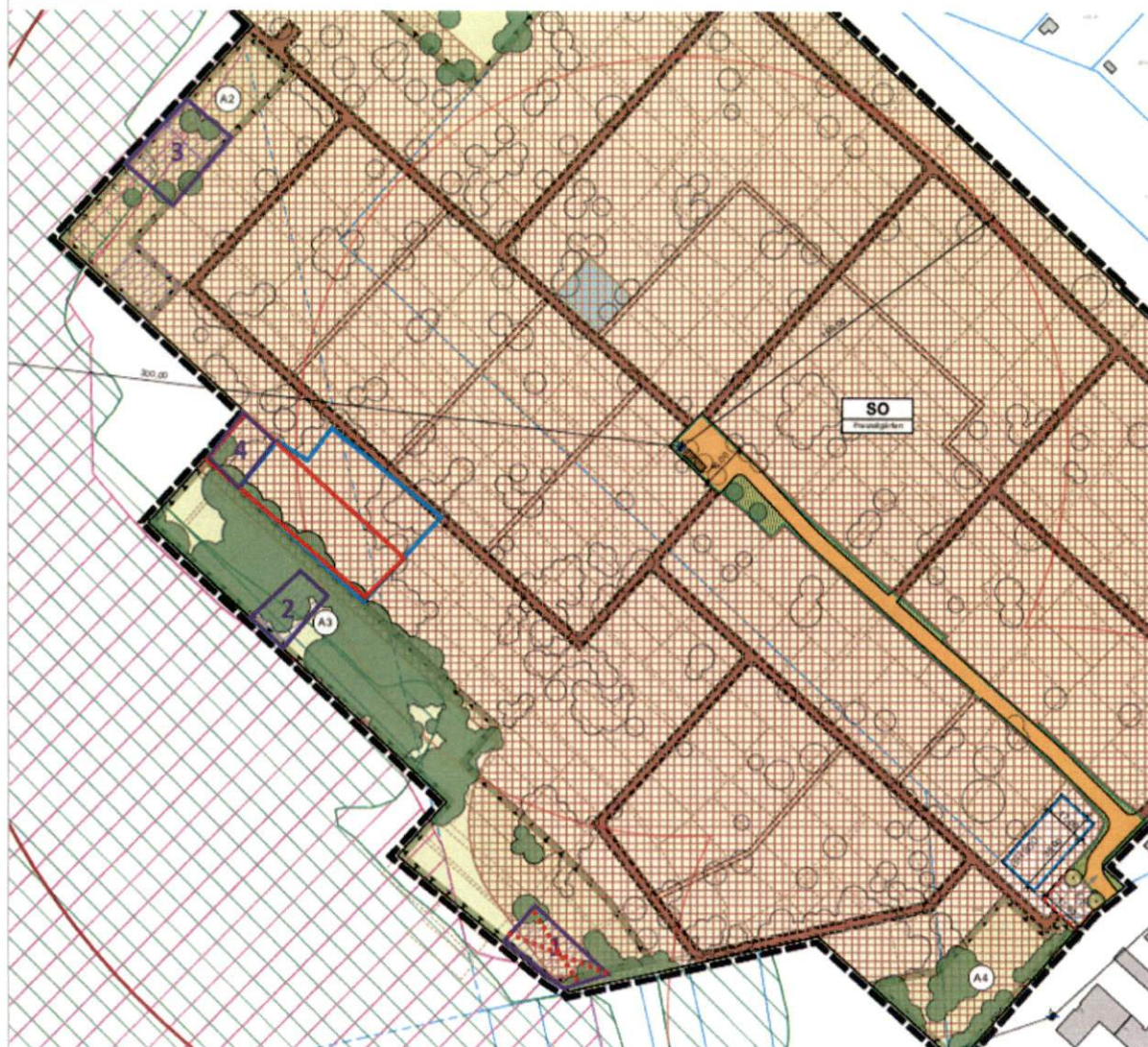
Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt folgende Anpassung des Entwurfs des Bebauungsplans „Freizeitgärten Breitfilz“:

Die Fläche für private Freizeitgärten ist im Bereich der bewaldeten Fläche A3 mit angrenzendem Bereich zu Gunsten der bestehenden Bäume zurückzunehmen und der Bestandsschutz derjenigen Gartenparzellen, die nicht innerhalb der Fläche für private

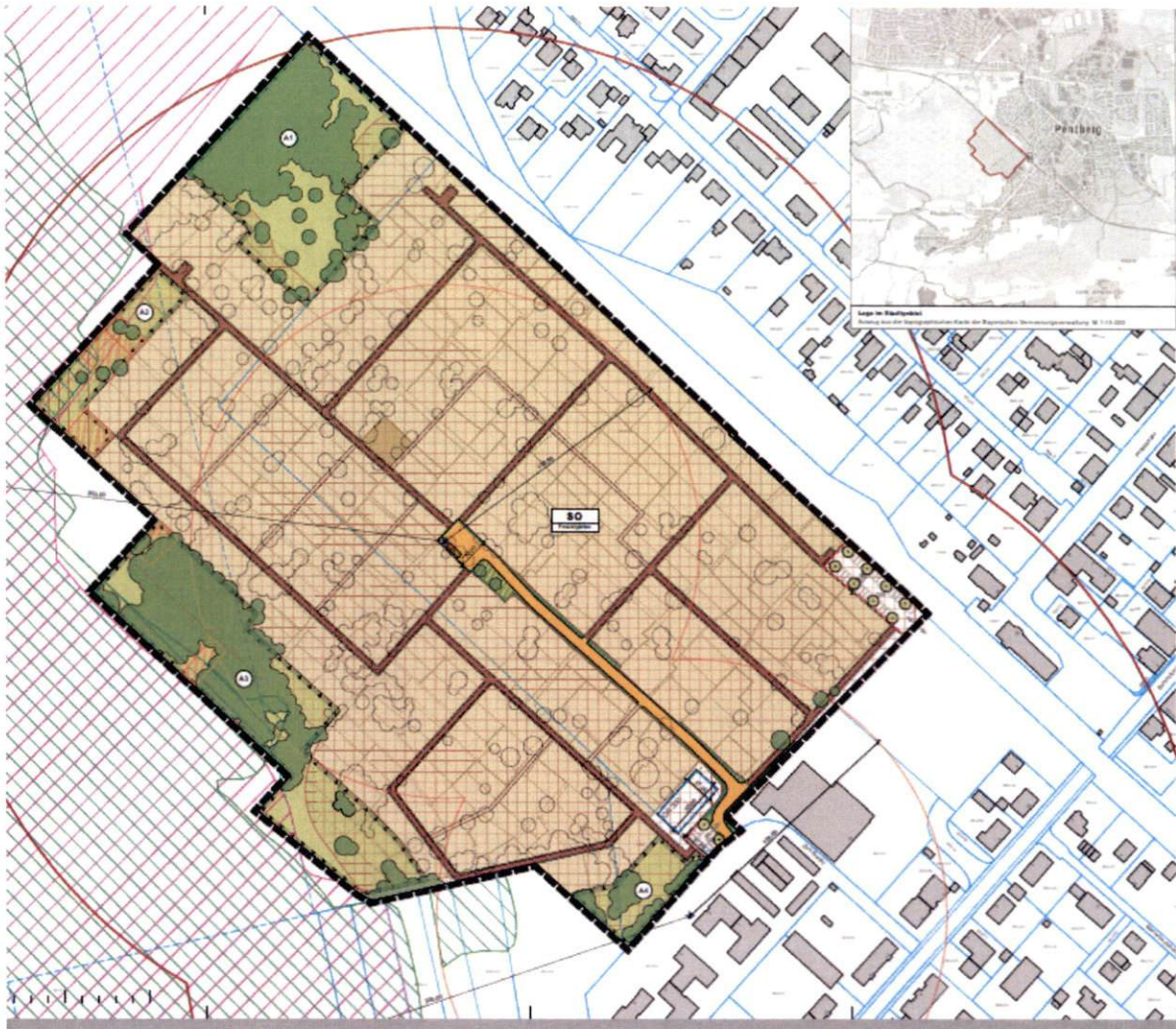
Freizeitgärten liegen ist auf ca. 20 Jahre (bis zum Jahr 2040) zu begrenzen. Die im Plan dargestellte Parzelle 1 mit Bestandsschutz ist zu entfernen, da diese künftig aufgrund eines Pachtwechsels nicht mehr verpachtet wird.

Die Änderungen sind in nachfolgendem Plan dargestellt:

-  Bestandsschutz bis 2040
-  Bereich, in dem sich derzeit keine Parzellen befinden
-  Rücknahme der Fläche für private Freizeitgärten zur Erweiterung der Ausgleichsfläche A3



Der daraufhin angepasste Planentwurf des Bebauungsplans „Freizeitgärten Breitfilz“ ist nachfolgend dargestellt:



Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Aufstellung des Bebauungsplans „Freizeitgärten Breitfilz“ sowie zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg unterrichtet werden.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 01.02.2021

Stefan Korpan
Erster Bürgermeister