



Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg

Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 09.05.2023

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

- | | | |
|-----------|--|-------------------|
| 4. | 19. Änderung des Bebauungsplans „Froschholz“ für das Grundstück Fl. Nr. 1000/78 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB: Billigung des Planentwurfs zur öffentlichen Auslegung | 3/092/2023 |
|-----------|--|-------------------|
-

1. Vortrag:**Aufstellungsbeschluss vom 17.01.2023:**

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung der 19. Änderung des Bebauungsplans „Froschholz“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Flurnummer 1000/78 der Gemarkung Penzberg, an der Fischhaberstraße.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Geltungsbereich auf die Gesamtfläche der Fl. Nr. 1000/78 zu erweitern.

Die Anwendbarkeit der Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) ist für die Gesamtfläche zu prüfen. Im Rahmen des Planungsprozesses sind die zuvor ermittelten privaten und öffentlichen Belange gegeneinander abzuwägen.

Da die Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung dient, kann diese im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Planentwurf April 2023:

Mit der Erstellung der Planunterlagen wurde durch den Grundstückseigentümer in Abstimmung mit der Stadt Penzberg das Architekturbüro Zach Architekten, Penzberg, beauftragt.

Der Planentwurf vom April 2023 umfasst nun das gesamte Grundstück Flurnummer 1000/78 der Gemarkung Penzberg und ist nachfolgend dargestellt:

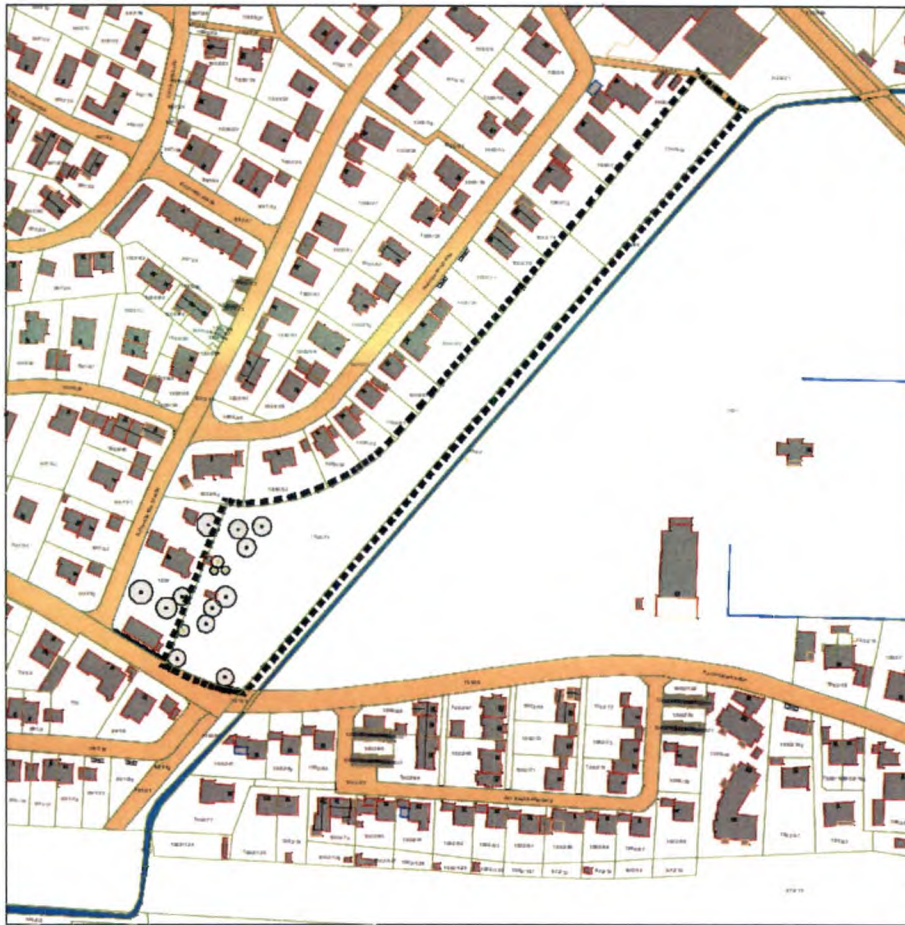
Bestand:

Das Grundstück liegt an der Fischhaberstraße und grenzt im Südosten an den Säubach.

Das Grundstück fällt zum Säubach hin ab.

Auf dem Grundstück befinden sich das Bienenhaus und ein Gartenschuppen sowie Bestandsbäume.

Das Grundstück wird als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt.



Planung:



Gebäude:

Auf dem Grundstück sollen zwei Wohnhäuser – ca. 12,5 x 10,00 m - mit einer Geschossfläche von jeweils maximal 249 m² errichtet werden.

Zudem soll eine Garage mit ca. 4 - 6 Stellplätzen errichtet werden.

Die beiden zweigeschossigen Wohngebäude sind so situiert und orientiert, dass sie sich entlang des Bachsaums des Säubachs entwickeln und gleichzeitig die Ausrichtung der umgebenden Bestandsbebauung aufnehmen.

Das Garagengebäude ist parallel zur Fischhaberstraße ausgerichtet und so gesetzt, dass es für

die geplanten Wohnbauten Schallemissionen aus der Fischhaberstraße abschirmen kann. Die Wohn- und Garagennutzung liegen weit außerhalb der Retentionsflächen HQ festgesetzt bzw. vorläufig gesichert, so dass die Gebäude bei Hochwasser nicht gefährdet sind.

Erschließung:

Die Zufahrt soll über die Fischhaberstraße erfolgen.

Die Erschließung der Wohngebäude erfolgt entlang des Bachsaums und ist auf die wesentliche Breite für eine Wohnnutzung reduziert.

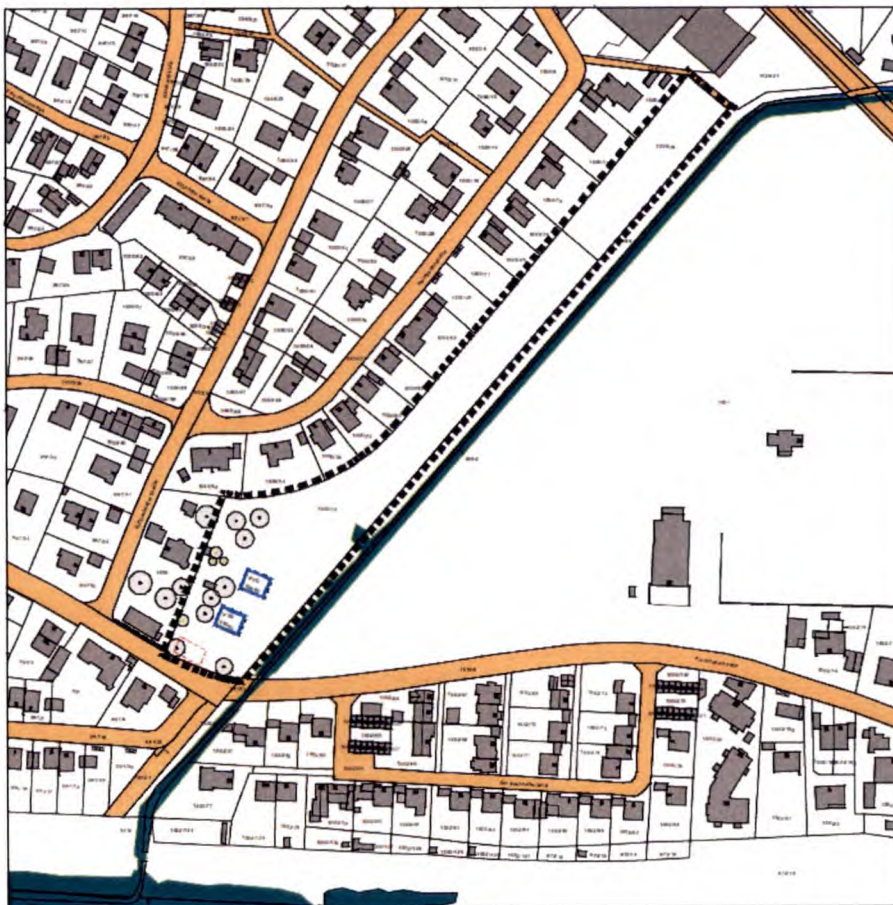
Eine Aufweitung des Erschließungswegs durch einen begleitenden Schotterrasenstreifen ermöglicht eine Zufahrt für die Bestellung der dahinterliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und für die Pflege der Ufersaumbegrünung und des Baches.

Die Erschließungsflächen für die Wohn- und Garagennutzung liegen außerhalb der Retentionsflächen HQ festgesetzt bzw. vorläufig gesichert, so dass die Wohngebäude und der Garagenhof auch bei Hochwasser erschlossen sind.

Festgesetztes bzw. vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet Säubach:

Diese Retentionsfläche ist der Bemessungsfall für die Beurteilung der Situierung von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen.

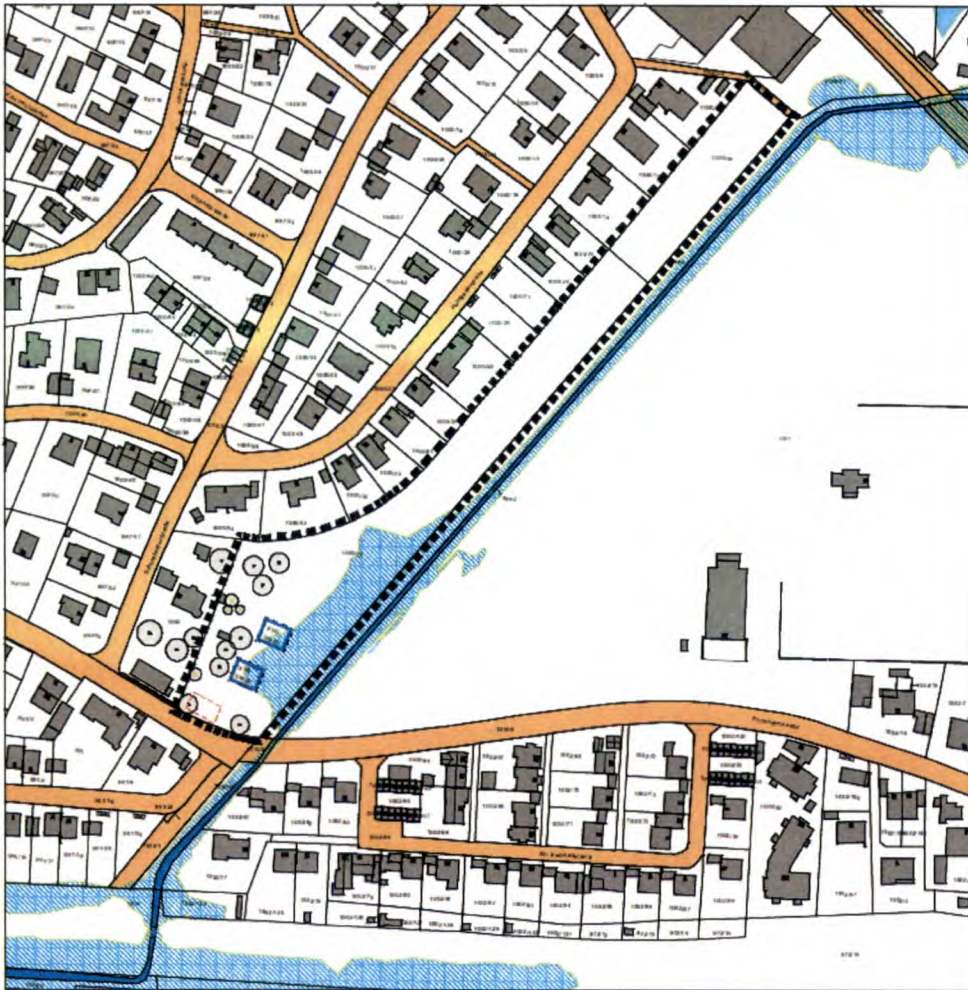
Nach Eintrag der Fläche „Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet Säubach“ liegen die Bauräume für Garage und Häuser weit außerhalb dieser Fläche „Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet Säubach“, ebenso die Erschließungsflächen.



HQextrem Säubach:

Dieser Retentionsfläche ist nicht der Bemessungsfall für die Beurteilung der Situierung von Gebäuden. HQextrem ist ein Bemessungsfall der durch die bauliche Ausbildung der zu schützen-den Anlagen zu berücksichtigen ist.

Dies sind vor allem die Höhenlage des OKFFB EG 25 cm über OK HQextrem (hier 599,45 m + 0,25 m = 599,60 m+NN) und die Dichtigkeit des Kellers durch die Ausbildung der Kellerumfassung in der Qualität „wasserdicht“ sowie dem Einbau von wasserdichten Kellerfenstern.



Es sind nach Maßgabe WWA Weilheim folgende Parameter einzuhalten: Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1, WHG. Dies sind vereinfacht alle Flächen, die von Gefahrenkarten für HQextrem umfasst werden abzüglich der festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Es besteht die entsprechende nachrichtliche Übernahme- und Kennzeichnungspflicht. Zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sind je nach Betroffenheit Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen erforderlich (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG). Über die nachfolgend genannten Festsetzungsvorschläge hinaus, sollten weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB getroffen werden, um die Schäden bei Extremhochwasser zu minimieren.

Hinweis für Festsetzungen in der Planzeichnung:

Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist im Plan nachrichtlich zu übernehmen.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt. HQextrem festgesetzt. Gebäude / Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)“ „Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände bis 599,35 m + NN auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche

werden empfohlen.“

„Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.“

„Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).“

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

Bebauungsplan Bestand:



Das Änderungsgrundstück liegt im Bplan-Bereich 1 und im Bplan-Bereich 4, der die geplanten Gebäude vor allem betrifft.

Für den Bplan-Bereich 4 sind neben der Lage der Baugrenzen vor allem folgende Festsetzungen von Bedeutung:

- E + D (Einzel- und Doppelhaus)
- WR (reines Wohngebiet)
- maximal zulässige GR: 192 m²
- maximal zulässige GRZ: 0,25
- maximal zul. Geschossigkeit: II VG (konstr. Fußpfette, max. 40 cm ü. Rohdecke)
- maximal zul. Dachneigung: 28 - 32°
- maximal 3 WE je freistehendes Haus
- maximal 2 WE je Doppelhaushälfte
- Garagen als Pult- oder Satteldach, mit einer DN von 15 – 22° beim Satteldach
- die Grundform des Wohngebäudes ist ein Rechteck, dessen längere Seite mind. 1/5 länger ist

Geplante Änderung des Bebauungsplans:

Daten/Kennziffern/Festsetzungen, neu/geändert:

1. Im Geltungsbereich der Änderung soll der Bauraum für zwei Wohngebäude festgesetzt werden, mit der max. GF je Haus = 249 m².
2. Im Geltungsbereich der Änderung soll eine Fläche für eine Garage festgesetzt werden.
3. Für die Anlage der Gebäudezufahrten soll eine Wegeführung und Wegeverbreiterung mit Schotterrassen zulässig sein.
4. Für die Anlage der landwirtschaftlichen Zufahrt auf den Garagenhof bzw. in die landwirtschaftliche Flur soll eine Wegeführung und Wegeverbreiterung mit Schotterrassen zulässig sein.
5. Beibehaltung der GRZ 0,25
 - a) Entfall der max. zulässigen GR
 - b) Begründung für 5. a) die Festsetzung der GR würde aufgrund der sehr langen Erschließung zu einer sehr großen GR für diese Belange zzgl. den Terrassen führen. Da die Flur sehr groß ist, deckt die GRZ die Flächenanteile Erschließung und Terrassen ohne weiteres ab.
6. Die maximale Wandhöhe soll 6,50 m über OK FFB betragen.
7. Mind. OKFFB EG ist durch die NN-Höhe 599,60 m +NN festzuschreiben.
8. Max. OKFFB EG ist durch die NN-Höhe 599,75 m +NN festzuschreiben.
9. In den Planungsbereich soll die Festsetzung eines Schutzstreifens für die Bachentwicklung aufgenommen werden.
10. In den Planungsbereich soll die Festsetzung eines Schutzstreifens für die festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete aufgenommen werden – inkl. ggf. einem Übermaß nach Maßgabe Stadt Penzberg.
11. Im Planungsbereich sollen die Festsetzungen das Abstandsflächenrechts der BayBO gelten.

Stellungnahme Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz:

Die Abteilung Umwelt- und Klimaschutz möchte darauf hinweisen, dass der aktuelle Planentwurf zum Flurstück 1000/78 eine mögliche Renaturierung des Bachlaufes (Säubach) vorsieht.

Die Renaturierung des Bachlaufes wäre ein wichtiger Bestandteil für Natur und Landschaft und würde die Naherholung im Gebiet Steigenberg fördern.

Stellungnahme Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg:

Abwasser:

Das Grundstück Fl. Nr. 1000/78 ist über die südlich verlaufende öffentliche Mischwasserkanalisation im Mischsystem erschlossen. Die Entwässerung auf dem Grundstück hat im Trennsystem zu erfolgen.

Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen sowie gemäß den entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheide sowie den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg in den Säubach einzuleiten. Hierzu müssen vom Grundstückseigentümer alle erforderlichen Gestattungs- sowie Einleitungsrechte (Wasserrecht) eingeholt werden. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

Trinkwasser:

Das Grundstück Fl. Nr. 1000/78 ist über die südlich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen.

Stellungnahme Ordnungsamt, Stadtbauamt SG Tiefbau, Polizeiinspektion Penzberg

Die geplante Grundstücksausfahrt liegt in einem Bereich, in dem sich im vergangenen Jahr ein Verkehrsunfall PKW/Radfahrerin mit Todesfolge für die Radfahrerin ereignet hat. Außerdem ist mir sowohl von Anwohnern als auch von Seiten ADFC/KidicalMass bekannt, dass diese Stelle bereits jetzt als besonders gefährliche Querungsstelle aus dem Bereich „alter Bahndamm“/Fußweg am Säubach wahrgenommen und beschrieben wird.

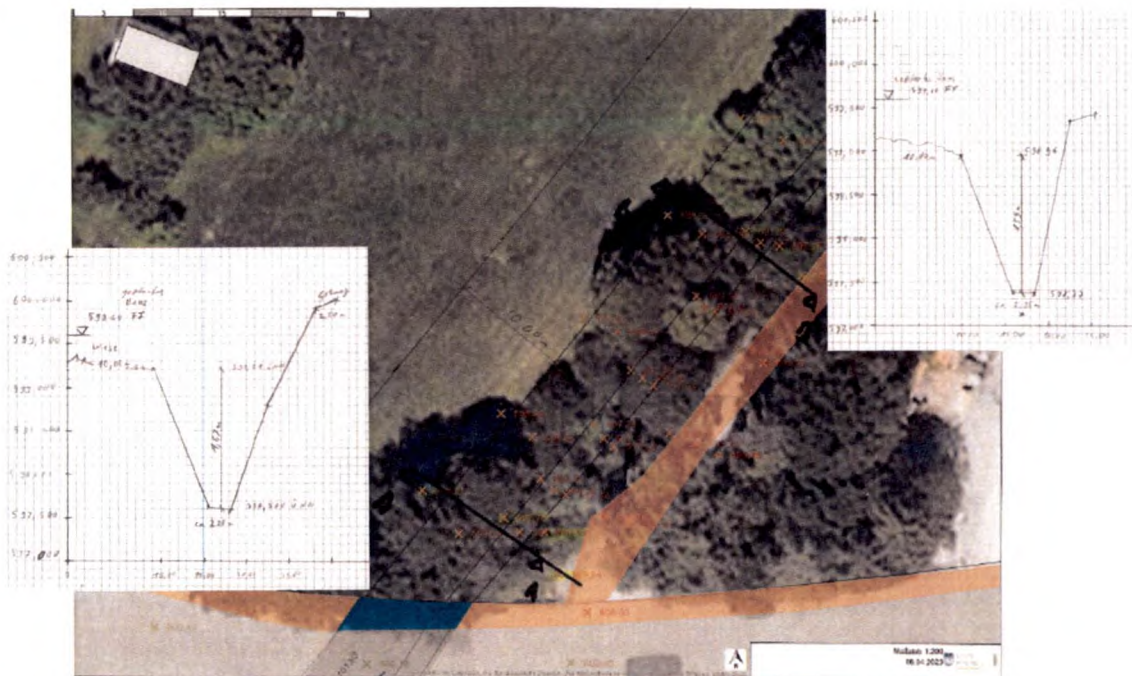
Aus diesen Gründen ist im Rahmen der jetzigen Planung unbedingt eine Verbesserung der Sichtbeziehungen und Erhöhung der Sicherheit für Verkehrsteilnehmer anzustreben.

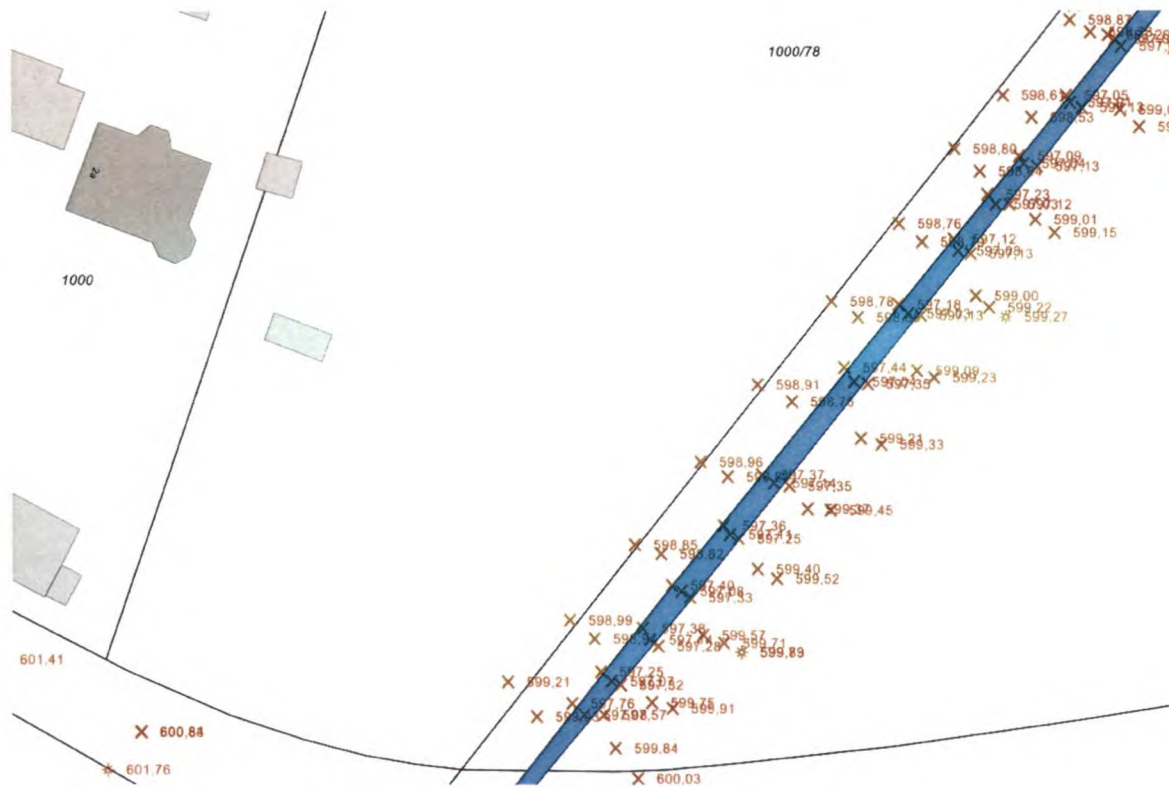
Stellungnahme Stadtbauamt:

Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung:

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erstreckt sich nun auf das gesamte Grundstück Flurnummer 1000/78 der Gemarkung Penzberg

Höhenlage der Gebäude:

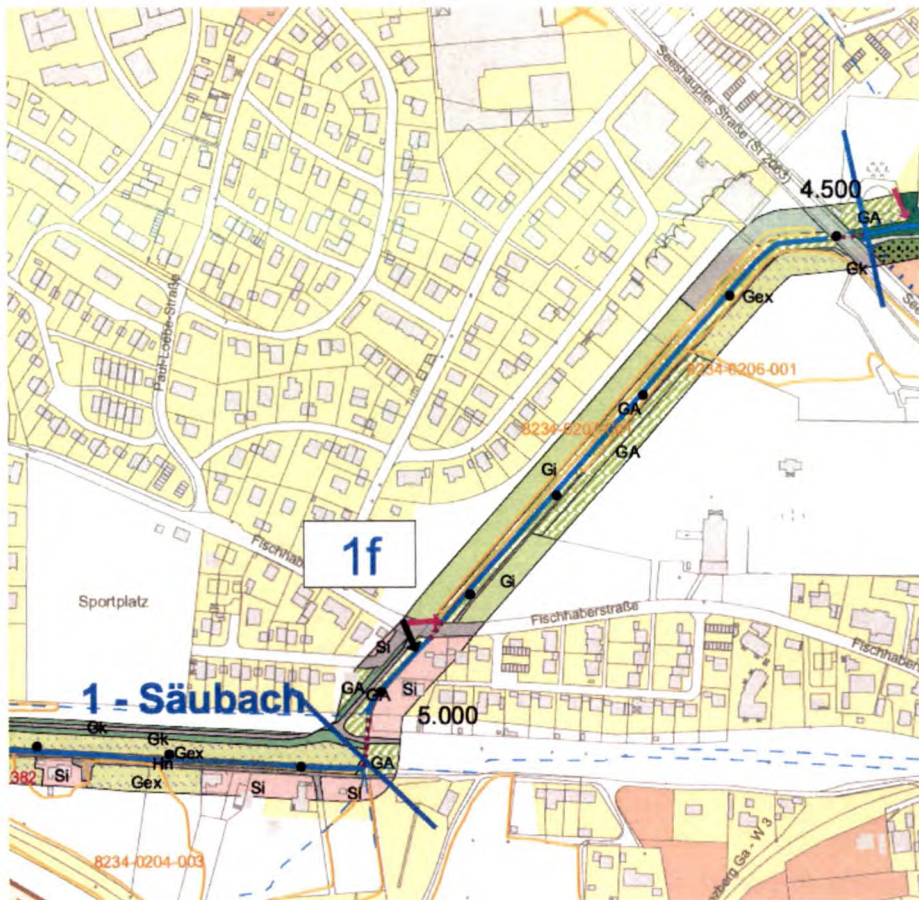




Die FOK-Höhe der Wohngebäude (599,60 m üNN) liegen ca. 60 bis 80 cm über der Uferböschung des Säubachs.






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.

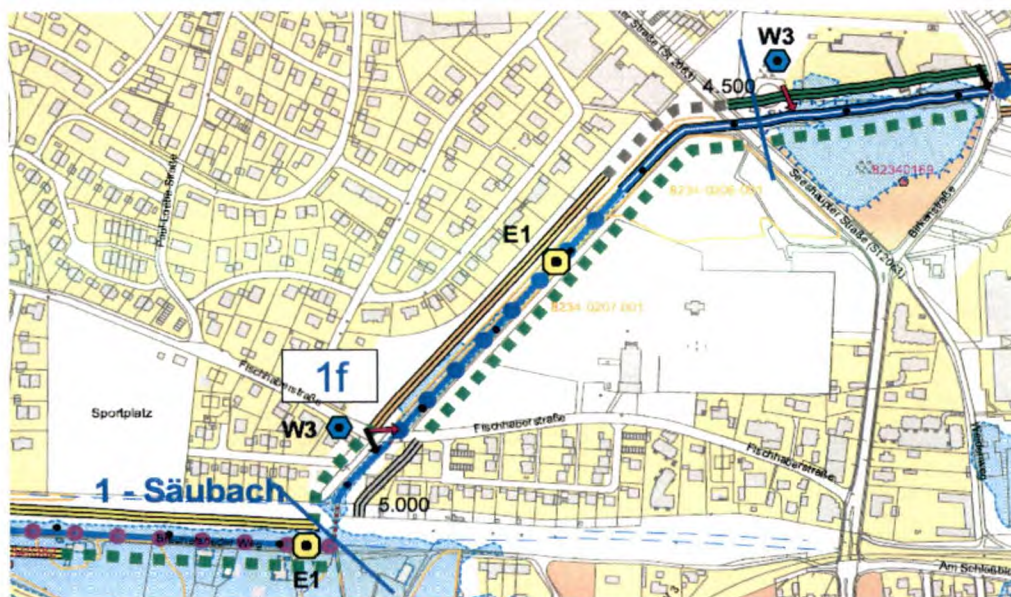
Defizite

- 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

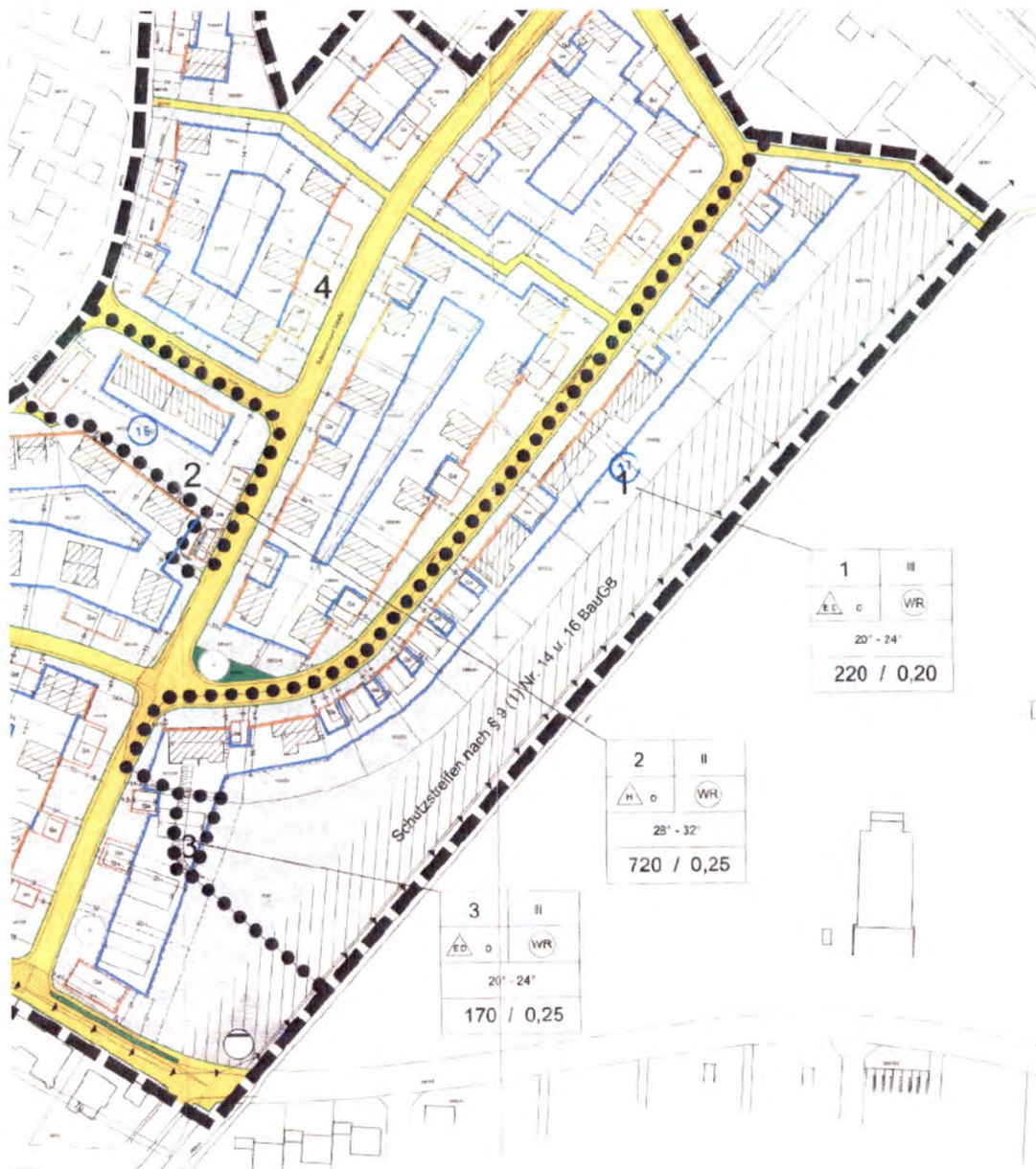
- 10 m breiten Uferstreifen linksufrig auf der Böschungsoberkante erwerben und als Gehölzsaum entwickeln
- Uferabbrüche an der steilen Böschung zulassen und zusätzlich durch Störobjekte (Wurzelstock, großer Stein) verursachen, um Strukturvielfalt von Bach und Ufer sowie Eigenentwicklung zu verbessern
- 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

Bebauungsplan „Froschholz“

Der Bebauungsplan „Froschholz“ setzt für das Grundstück Flurnummer 1000/78 einen 24 m breiten Schutzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 14 und 16 als Fläche für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und der Regelung des Wasserabflusses fest.

Diese Festsetzung wird folgendermaßen begründet:

Der Säubach, als tiefster Punkt im Geltungsbereich, bietet mit dem begrenzten Durchlass an der Seeshaupter Straße einen natürlichen Retentionsraum durch die angrenzenden, nur leicht ansteigenden Grundstücksflächen und eignet sich deshalb hervorragend für eine weitere Regelung des Wasserabflusses im Stadtbereich.



12.2

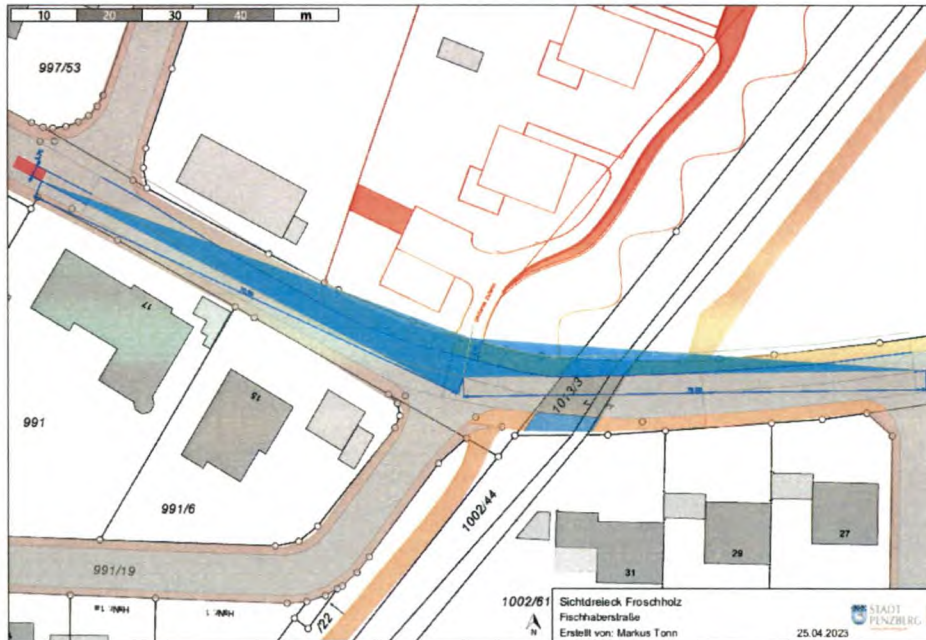


Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und der Regelung des Wasserabflusses entsprechend §9 (1) Nr.14 u. 16 BauGB

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung beinhaltet nicht mehr den festgesetzten Schutzstreifen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und der Regelung des Wasserabflusses

Sichtfeld

Die Privatstraße mündet gegenüber der Ahlener Straße in die Fischhaberstraße ein. In diesem Bereich verläuft auch die innerstädtische Radwegeverbindung entlang des Säubachwegs mit Überquerung der Fischhaberstraße. Zur Gewährleistung der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer sowie zur Unfallvermeidung sollte das nachfolgend dargestellte Sichtfeld (Sichtdreieck) von Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Im Bereich des Sichtfeldes befindet sich eine hochgewachsene Hecke. Aufgrund des Kurvenbereichs und der Radwegeüberquerung erscheint vor allem der Bereich östlich der Privatzufahrt für die Einhaltung der Einsicht in den Straßenverkehr problematisch.



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 u.a. vor, dass eine Änderung von Bebauungsplänen, die zu einer nicht unerheblichen Bodenwertsteigerung mit geplanter Wohnnutzung oder gemischter Nutzung führt (ab einer Erhöhung der Gesamtgeschossfläche von 500 m²) nur erfolgt, wenn die planbegünstigten Grundstückseigentümer vor dem Aufstellungsbeschluss gegenüber der Stadt Penzberg eine Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung) zur Anwendung Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung sowie zur Deckung des Bedarfs an Arbeitsplätzen sowie zur Übernahme der Planungskosten abgeben.

Die Geschossfläche wird für zwei Wohngebäude mit jeweils 249 m² je Wohngebäude, insgesamt 498 m² beantragt. Die SoBoN-Richtlinie ist somit nicht anwendbar.

Zusammenfassung:

Der Planentwurf zur 19. Änderung des Bebauungsplans „Froschholz“ berücksichtigt die öffentlichen Belange. Im weiteren Verfahren sollte die Durchführbarkeit der Gewässerentwicklung am linksseitigen Ufer des Säubachs gesichert werden.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss billigt den Planentwurf zur 19. Änderung des Bebauungsplans „Froschholz“, der neben den Baufenstern zur Errichtung von 2 neuen Wohngebäuden u.a. eine Fläche zur Renaturierung des Säubachs beinhaltet. Die Renaturierung des Bachlaufes ist ein wichtiger Bestandteil für Natur und Landschaft und würde die Naherholung im Gebiet Steigenberg fördern.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.



3. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 10.05.2023

Stefan Korpan
Erster Bürgermeister