

## Öffentliche Auslegung in der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.	<b>Stadt Penzberg</b>
	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan für das Gebiet: <b>Gewerbezentrum an der Seeshaupter Str./Westtangente</b> <input checked="" type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan
	<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung:
	<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme: 10.06.2016 (§ 4 BauGB)
2.	<b>Träger öffentlicher Belange</b>
	Landratsamt Weilheim-Schongau; <b>Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege</b>
	Sachbearbeiter: Herr Hett (Naturschutz) Tel. 0881/681-1316 Frau Grosser (Kreisfachberatung/Grünordnung) Tel. 0881-681-1207
2.1	<input type="checkbox"/> keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Sachstand
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen):
	<input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input checked="" type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen § 1a BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG Für Umweltbericht: §§ 2 Abs. 4, § 2 a BauGB nebst Anlage; §§ 44 und 67 BNatSchG; BayNat2000V
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5	Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
	<p><u>Naturschutz:</u></p> <p>Vorbemerkung: Es ist aus Sicht des Naturschutzes grundsätzlich zu begrüßen, wenn jetzt nach über 10jähriger Planungsphase und diversen Änderungen bzw. wiederholten Umplanungen ein städtebauliches Entwicklungskonzept vorgelegt wird, dass eine Sanierung wie auch eine sinnvolle Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbegebiets entlang der Seeshaupter Straße und angrenzend an das Moorgebiet der sog. „Kirmberger Wiesen“ erlaubt. Erfreulicherweise wurde dabei auch zurückgegriffen auf die bereits vorliegenden Fachgutachten und Planungsunterlagen, die seinerzeit wiederholt und intensiv zwischen dem Stadtbaamt, weiteren Beteiligten und der UNB am Landratsamt diskutiert wurden. Allerdings wurde der jetzt vorliegende und öffentlich ausgelegte Bebauungsplan-Entwurf des Büros W. Zach (Fassung vom 23.03.16) leider nicht mehr im Vorfeld mit der UNB inhaltlich abgestimmt. Letzte Abstimmungsgespräche wurden mit uns im Juli 2013 geführt. Seit dem gab es leider keinerlei fachlich-inhaltliche Abstimmung mehr in dieser Sache.</p> <p>Fachliche Informationen und Hinweise zum BPlan-Entwurf: Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, die Berücksichtigung der speziellen artenschutzrechtlichen Belange und der Umweltbericht sind soweit in Ordnung. Allerdings datiert der Umweltbericht bereits vom 3. September 2014; er sollte insoweit auf den neuesten Stand gebracht werden.</p> <p>Für die im Nordwesten im Bereich des Flurstücks 1140/14 (Baufensters TF 03) notwendige Rodung der dort noch vorhandenen Waldfläche ist beim zuständigen AELF eine <u>Rodungserlaubnis nach Art. 9 Abs. 2 BayWaldG</u> zu beantragen; auch wenn diese durch den für rechtsgültig erklärten Bebauungsplan dann letztlich ersetzt wird. Inwieweit eine Ersatz-Waldaufforstung notwendig ist bzw. verlangt wird, ist ebenfalls mit dem AELF zu klären.</p> <p>Nachdem auf der <u>externen Ausgleichsfläche auf Sindelsdorfer Flur</u> seitens der Stadt die Rückentwicklung eines meliorierten und über einen Zeitraum von rund 40 Jahren als Grünland wie als Maisacker landwirtschaftlich intensiv genutzten Niedermoorstandorts zu einer Streuwiese (!?) geplant ist, und für eine Teilfläche, die dem Bebauungsplan „Johannisberg-Süd“ zugeordnet ist, mit der Umsetzung offenbar bereits begonnen wurde, wäre zunächst zu klären, ob und inwieweit die notwendigen Maßnahmen zur Wiedervernässung (alte Dränagen unwirksam machen; Mähgut-Übertragung von geeigneten Spenderflächen/Streuwiesen) bereits erfolgt sind, ob und inwieweit das bislang tatsächlich funktioniert und welche Teilerfolge gegebenenfalls bereits zu verbuchen sind. Der mit der Bewirtschaftung der Fläche beauftragte Landwirt (aktuell ist ein Feldstück für den Landwirt Benedikt Zwink aus Urthal eingetragen) und die verantwortliche Grundbesitzerin (Frau Maria Moser) sind diesbezüglich einzubinden und auf Einhaltung der tatsächlichen Nutzungsgrenzen zu verpflichten. Die aktuellen Nutzungsgrenzen (Acker/Ausgleichsflächen bzw. Ökokontoflächen) weichen im Vergleich zu den Eintragungen im landesweiten Ökoflächenkataster des LfU nämlich voneinander ab!</p> <p>Spätestens bis zum Satzungsbeschluss im Penzberger Stadtrat sind die <u>Verantwortlichkeiten</u> bezüglich der konkreten Umsetzung der Maßnahmen sowie die Flächenverfügbarkeit zu klären. Wir empfehlen dazu, das 2013 erarbeitete Pflege- und Entwicklungskonzept zu überarbeiten und ggf. anzupassen. Notwendig ist, konkret festzulegen, wer sich im Einzelnen um die notwendigen Arbeiten im Rahmen der Herstel-</p>

lungs- und Entwicklungspflege kümmert. Dazu gehört auch, einen möglichst exakten Handlungsrahmen bzw. ein Prüfschema festzulegen, nach dem die Stadt (ggf. zus. mit der UNB) die notwendigen Erfolgskontrollen (Entwicklungs-, Funktions-, u. Ziel-Erreichungskontrollen) durchführen will. Die Stadt muss außerdem die Ausgleichsfläche (wie bisher) dem Landesamt für Umwelt, Außenstelle Nordbayern, zur Erfassung im landesweiten Ökoflächenkataster melden (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG).

Für die im Umweltbericht (Kap. 2.1.6) genannten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung im Baugebiet selbst, vor allem zu den im NO angrenzenden Moor- u. Waldflächen hin, sollte die Stadt unbedingt rechtzeitig vor Beginn irgendwelcher Bau- u. Erschließungsmaßnahmen eine qualifizierte Umweltbaubegleitung bestellen. Dabei geht es um die Bestellung einer sachverständigen Person, die die Arbeiten begleitet und dafür sorgt, dass die Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes im Rahmen der Bauarbeiten beachtet und Umweltschäden vermieden werden. Die Umweltbaubegleitung kümmert sich um die Einhaltung der komplexen Vorgaben des Umweltschadengesetzes (USchadG), koordiniert die beim Bauablauf Tätigen und kommuniziert die Maßnahmen zur Umweltvorsorge. Die Umweltbaubegleitung ist eine Aufgabe des Bauherrn. Die mit der Umweltbaubegleitung beauftragte Person ist Auftragnehmer, Berater und Helfer des Bauherrn. Damit trägt sie zur Minimierung der Haftung und zur Entlastung des Bauherrn bei.

Grünordnung:

Die Bebauung und Versiegelung kann im gesamten Planungsgebiet bis auf eine GRZ von 0,8 erhöht werden. Lediglich 10% der Flächen sind als private Grünflächen auszubilden. Wir empfehlen die Bezugsgröße für die Baumpflanzungen zu ändern. Aktuell haben Betriebe mit einem höheren Anteil an Grünfläche entsprechend mehr Bäume zu pflanzen. Statt je 200m<sup>2</sup> unversiegelter Grundfläche ist ein Baum zu pflanzen, schlagen wir vor: Je angefangenen 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer standortgerechter Baum 1. Wuchsordnung zu pflanzen. Alternativ würde es zu einer noch besseren Durchgrünung kommen, wenn der Anteil der Pflanzungen erhöht würde, z.B. mit einem Textbaustein „je 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ... zu pflanzen“.

Der Bau von Rigolen und Niederschlagsmulden, die nicht mit Bäumen bepflanzt werden dürfen, ist in den 10% der privaten nicht befestigten Grünfläche auszuschließen.

Redaktionelle Hinweise:

Bei zwei Baumsymbolen fehlt die flächige Farbe.

Die mittlere Stichstraße ist nicht farbig gekennzeichnet.

Der Umweltbericht trägt das Datum 3.09.2014 und sollte ggf. an den aktuellen Bearbeitungsstand angepasst werden.