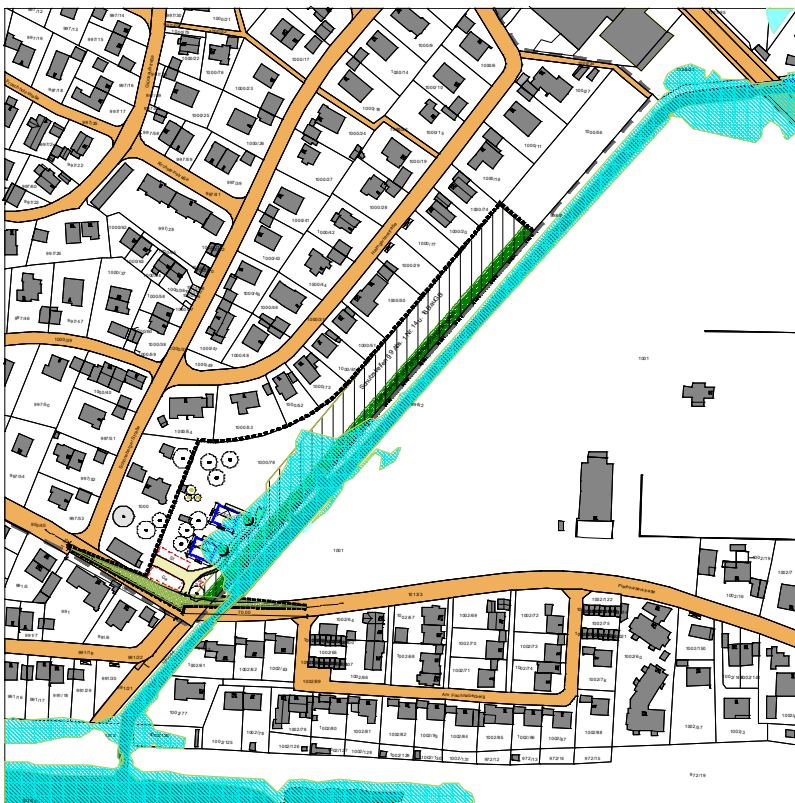


# Begründung zur Bebauungsplanänderung

## Bebauungsplan „Froschholz“ der Stadt Penzberg

### 19. Änderung



Planung:

**Architekturbüro Wolfgang Zach**  
Dipl.-Ing. Univ. Wolfgang Zach  
Architekt - Stadtplaner  
Bahnhofstraße 15, 82377 Penzberg

Penzberg,

**02.08.2023**



## Inhaltsverzeichnis

### **1. Geltungsbereich**

### **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **3. Planerisches Konzept**

- 3.1 Ausgangslage
- 3.2 Ziel der Änderungsplanung
- 3.3 Äußere Erschließung
- 3.4 Ruhender Verkehr
- 3.5 Lage-/ Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhe und Geländeformung
- 3.6 Dachgeschossausbildung und Dachform
- 3.7 Umgang mit dem Bestand
- 3.8 Vorstellungen zur Architektur
- 3.9 Umweltprüfung

### **4. Grünordnung**

### **5. Bauliche Nutzung**

- 5.1 Art der Nutzung
- 5.2 Maß der Nutzung

### **6. Werbeanlagen**

### **7. Bodenordnende Maßnahmen**

### **8. Technische Erschließung**

- 8.1 Wasserversorgung
- 8.2 Abwasserbeseitigung
- 8.3 Stromversorgung
- 8.5 Gasversorgung
- 8.5 Müllbeseitigung

### **9. Denkmalschutzbelange und ehemaliger Bergbau**

- 9.2 Denkmalschutzbelange
- 9.2 Ehemaliger Bergbau

### **10. Gewässerentwicklung, Hochwasserschutz, Entwässerung und Wasserwirtschaft**



## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 1000/78, 953/40 TF, 998/2 TF (Bach), 1001 TF und 1013/3 TF, Gemarkung Penzberg.

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „**Froschholz**“ der Stadt Penzberg vom 10.10.2001.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „**Froschholz**“ der Stadt Penzberg.

## 3. Planerisches Konzept

### 3.1 Ausgangslage

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Penzberg-Steigenberg, an der Straße „Fischhaberstraße“.

Die Grundstücksfläche Fl.-Nr. 1000/78 im Änderungsbereich beträgt ca. 9.629 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück ist mit Nebennutzungen (Schuppen, Bienenhaus) bebaut.

Der Änderungsbereich steigt nach Westen hin etwas an.

### 3.2 Ziel der Änderungsplanung

Ziel der Änderungsplanung ist, das Baurecht im Änderungsbereich neu zu ordnen und den Bebauungsplanbereich zu arrondieren.

Vorgesehen ist die Errichtung von zwei Gebäuden für die Wohnnutzung.

Mit der Verdichtung auf dem Grundstück soll das städtebauliche Ziel verfolgt werden, über weitere Bauflächenausweisung in den heute undichten Stadterweiterungen die Zahl der Einwohner in diesem Bereich zu erhöhen und langfristig den Unterhalt der vorhandenen Infrastruktur zu sichern.



Die damit geschaffenen Kapazitäten können langfristig an anderer Stelle im Stadtgebiet eingespart werden und stellen daher einen ökonomisch und ökologisch sinnvollen Umgang mit der wertvollen Ressource Boden dar.

Die Orientierung der bebaubaren Grundstücksflächen orientiert sich an der Gebäudeorientierung aus dem westlichen Bestand.

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

### 3.3 Äußere und innere Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks Fl.-Nr. 1000/78 ist gesichert.

Das Grundstück Fl.-Nr. 1000/78 wird von der Straße Fischhaberstraße her erschlossen.

Da das Grundstück Fl.-Nr. 1000/78 in einem wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Grundstück Fl.-Nr. 1000 steht, wird es für landwirtschaftliche Zwecke zudem durch einen Kurzschluss über Fl.-Nr. 1000 erschlossen.

Die Erschließung der Häuser, Garagen und Stellplätze auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1000/78 geschieht über eine schmale unversiegelte wassergebundene Kies-Sanddecke mit einer Breite von 2,5 m i. M.

Um diese Erschließung auch für landwirtschaftliche Zwecke nutzen zu können, wird diese seitlich mit einem Begleitstreifen aus Schotterrassen verbreitert, so dass etwa eine Breite von 4 m i.M. entsteht.

### 3.4 Ruhender Verkehr

#### Öffentliche Stellplätze:

Entfällt.

#### Private Stellplätze:

Entsprechend des darauf anzuwendenden Stellplatzschlüssels (Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg vom 03.03.2023) sind im Erweiterungsbereich Flächen für den ruhenden Verkehr vorhanden.

### 3.5 Lage und Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhe und Geländeformung

Die Festsetzungen zur Lage und Höhenlage der Gebäude und zur Geländeformung werden entsprechend den örtlichen topographischen Bedingungen und den Anforder-



rungen aus der Höhenlage des HQ extrem sowie den darauf anzuwendenden Freiborden ermittelt.

Hierfür sind die minimalen und maximalen EG-Fußbodenhöhen mit einer NN-Höhe versehen. Diese NN-Höhe bezieht sich auf das NN-Höhensystem des KU Stadtwerke Penzberg.

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe folgen einer Höhenentwicklung, die sich etwa aus den Festsetzungen in der Umgebung ableitet.

#### Abstandsflächen:

Im Änderungsbereich sollen die Regelungen des Bauordnungsrechts zu den Abstandsflächen (BayBO, Art. 6) gelten.

#### 3.6 Dachgeschossausbildung und Dachform

Zur Erzielung einer städtebaulichen Kontinuität soll die Dachneigung wie beim westlichen und nördlichen Bestand auf die Maße 28° bis 32° gespreizt werden.

Zudem soll durch die Festsetzung von Flachdächern in Verbindung mit einer Dachbegrünung die Möglichkeit eröffnet werden, hier auch begrünte Dächer zu schaffen.

Für Garagen und Nebenanlagen soll die Dachneigung nicht abweichend vom rechtswirksamen Bebauungsplan geregelt werden.

#### 3.7 Umgang mit dem Bestand

Um die im Gebiet vorherrschende Typologie mit Einzel- und Doppelhäusern beizubehalten, soll das Grundstück mit zwei Gebäuden in offener Bauweise als Einzelhaus oder Doppelhaus bebaut werden.

#### 3.8 Vorstellungen zur Architektur

Es wird eine Architektur vorgeschlagen, bei der sich die Baukörper in die Landschaft öffnen.

#### 3.9 Umweltprüfung



Mit der Änderungsplanung sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden: eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

#### **4. Grünordnung**

Die Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern wird – soweit nicht festgesetzt - empfohlen.

Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind möglichst zu erhalten und im Baubetrieb zu schützen.

#### **5. Bauliche Nutzung**

##### 5.1 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung – WR (Reines Wohngebiet) – wird weiterhin festgesetzt.

##### 5.2 Maß der Nutzung

##### GR:

Die max. zul. GR für Anlagen gem. §19.2 BauNVO soll 800 m<sup>2</sup> betragen (= GRZ 0,08); anteilig soll die max. zulässigen GR für Terrassen 40 m<sup>2</sup> je Haus betragen.

Die Überschreitung für Anlagen nach §19.4 BauNVO soll 600 m<sup>2</sup> betragen. (= GRZ 0,06);

##### GF:

Die Geschossfläche soll je Haus auf 249 m<sup>2</sup> begrenzt werden.

##### WE:

Zur Begrenzung der notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr soll die Anzahl der Wohneinheiten WE auf max. 3 WE je Baukörper begrenzt werden.



## **6. Werbeanlagen**

Entfällt

## **7. Bodenordnende Maßnahmen**

Entfällt

## **8. Technische Erschließung**

### **8.1 Wasserversorgung**

Der Änderungsbereichs wird durch die städtische Wasserversorgung erschlossen.

### **8.2 Abwasserbeseitigung**

Die Entwässerung des Änderungsbereichs erfolgt über das vorhandene städtische Kanalsystem.

### **8.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Änderungsbereichs erfolgt über das vorhandene Netz des Netzbetreibers.

### **8.4 Gasversorgung**

Die Gasversorgung des Änderungsbereichs erfolgt über das vorhandene Netz der Netzbetreibers.

### **8.5 Müllbeseitigung**

Die Müllentsorgung erfolgt über die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau.



## 9. Denkmalschutzbelange und ehemaliger Bergbau

### 9.1 Denkmalschutzbelange

Im Zuge der Planungs- und Baumaßnahmen ist zu beachten:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 9.2 Ehemaliger Bergbau

Sowohl über das Bergamt Süd als auch über E.ON SE soll im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden das mögliche Einwirken von Einrichtungen des ehemaligen Bergbaus erkundet werden.

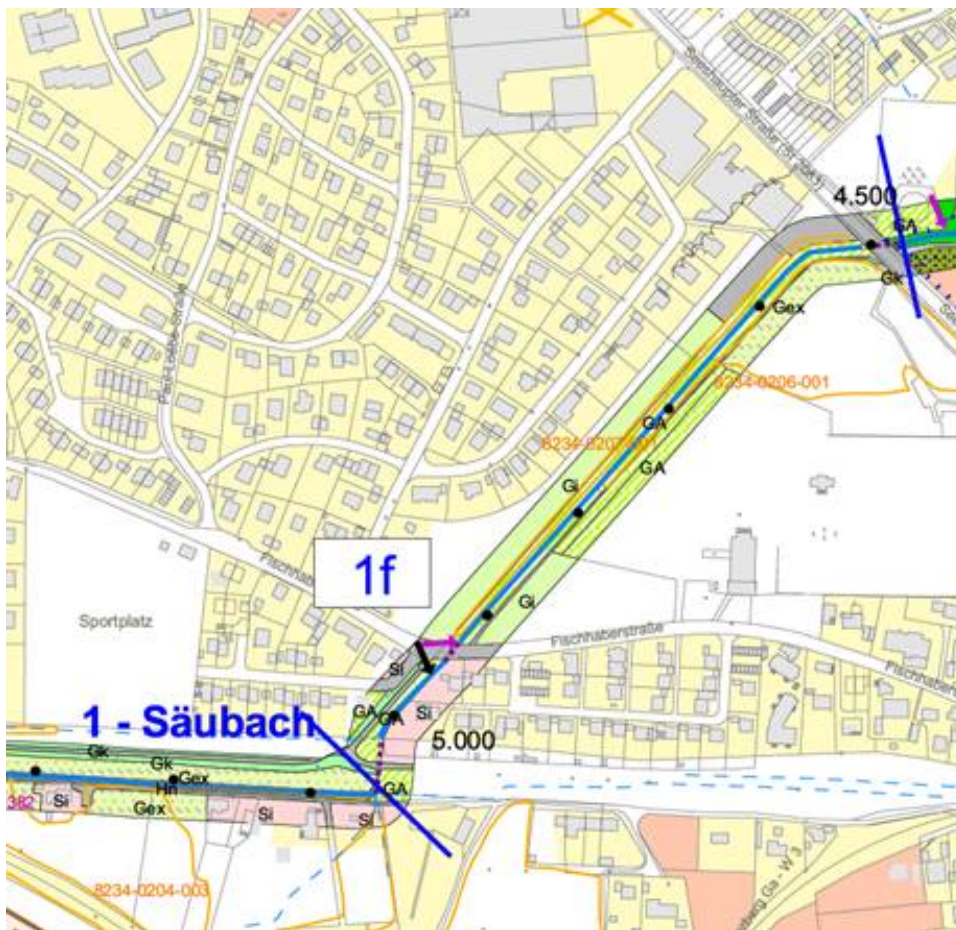
## 10. Gewässerentwicklung, Hochwasserschutz, Entwässerung und Wasserwirtschaft

### Gewässerentwicklung:

Die Stadt Penzberg hat zum Vollzug der Wassergesetze, der EU-Wasserrahmenrichtlinie, der Naturschutzgesetze und des Landesentwicklungsprogramms Bayern mit Verpflichtung zu einer ökologisch orientierten Pflege und nachhaltigen Entwicklung von Gewässern mit ihren Uferbereichen und Überschwemmungsgebieten sowie zum vorbeugenden Hochwasserschutz ein Gewässerentwicklungskonzept aufgestellt.

Das Gewässerentwicklungskonzept vom 15.03.2010 zeigt im Plangebiet folgende Nutzungskonflikte auf:





## Bestand

### Vegetation und Nutzung



Gi - Grünland intensiv genutzt, Weide

### 1f Säubach an Friedhof und altem Bahndamm

Vollständig begradigt und ausgebauter Bachverlauf. Der untere Teil weist linksufrig eine steile Uferböschung mit vereinzelt Anbrüchen sowie einen begleitenden Gehölzsaum auf.

#### Defizite

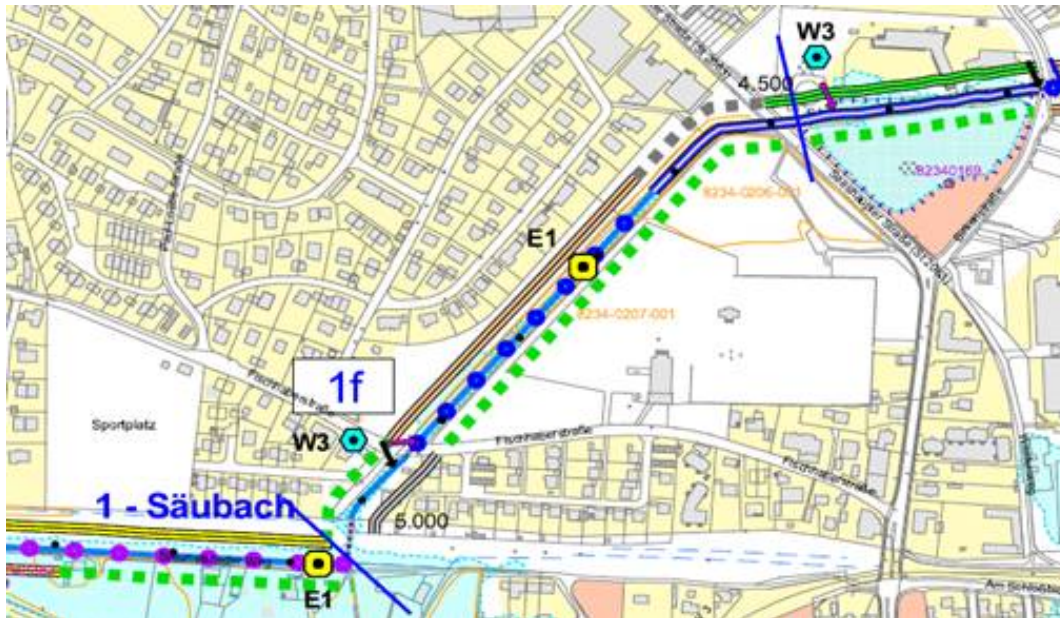
- Lauf vollständig begradigt und stark eingetieft
- Ufersicherung abschnittsweise durch Wasserbausteine
- Entwicklungsfähigkeit des Baches durch Straße und Weg rechtsufrig stark eingeschränkt
- Stellenweise standortfremde Fichtenhecken auf der Uferböschung
- Landwirtschaftliche Nutzung reicht bis an 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.



Das Gewässerentwicklungskonzept schlägt zur Behebung der Nutzungskonflikte im Planbereich folgende Entwicklungsziele mit Maßnahmenhinweisen vor:



-  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
- Uferanbrüche 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

Zur Sicherung der Entwicklungsziele des Gewässerentwicklungskonzepts wird im Planbereich eine Bachentwicklungsfläche festgesetzt.





## Hochwasserschutz

### 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.

Das Risikogebiet HQ extrem - außerhalb von Überschwemmungsgebieten - wird im Plan nachrichtlich übernommen und ist in der Legende als HQ extrem gekennzeichnet.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude ist im Plan 25 cm über HQextrem festgesetzt = 599,60 m+NN.

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.

### 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.

Weitere Belange des Wasserwirtschaftsamtes:

Sollten im Rahmen der Baugrunderkundungen und der Herstellung von Schürfen bzw. des Aushubs Erkenntnisse gewonnen werden, die eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes erfordern, sind folgende Unterlagen nachzureichen:

Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung

Folgende Untersuchungen und Gutachten sind erforderlich und deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einzuarbeiten:

hydrogeologisches Gutachten, d.h. Untersuchungen zu den grundwasserhydraulischen und qualitativen Verhältnissen des Grundwassers mit besonderer Berücksichtigung von HHW (höchster gemessener Grundwasserstand)

Bodengutachten, d. h. Untersuchungen der Eigenschaften, Empfindlichkeit und Belastbarkeit von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung und der Versickerungsfähigkeit

aufgestellt:

**Wolfgang Zach**

Architekt – Stadtplaner