

STADT PENZBERG

Landkreis Weilheim - Schongau



BEGRÜNDUNG Teil I

Flächennutzungsplan

26 te Änderung

Die Änderung umfasst folgende Flurstück-Nummer:
2004 TF, 2003 TF, 2002/8, 2002/7 TF, 2002/6, 2002/5 TF, 2002/4 TF
Gemarkung Penzberg

PLANVERFASSER

gumberger **BAU** plan & projekt GmbH
Philippstraße 2
82377 Penzberg
Tel.: 08856 – 92 49 0
Fax: 08856 – 92 49 20
e-Mail-Adresse:
bau@gumberger.de

GRÜNORDNUNG

Probst planen
Dipl. Ing (TU) Maria Probst

Am Alten Bahnhof 5
82377 Penzberg
e-mail-Adresse :
probst.landschaft@t-online.de
Tel. 08856 92100

Teil I

Inhaltsverzeichnis

Lage, Grösse und Beschaffenheit der Änderungsflächen

Vorgaben der Landesplanung

Vorgaben der Regionalplanung

Planungsrechtliche Vorgaben

Städtebauliche Bestandsanalyse

Anlass und Erfordernis der Planung

Ziel der Planung

Erschliessung , Infrastruktur

Verfahren

Umweltbericht _ Teil 2

Begründung

Zur 26 ten Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg mit integriertem Landschaftsplan für den Ortsteil Johannisberg

Teil 1 – Planbericht Änderung Flächennutzungsplan

1 Lage, Grösse und Beschaffenheit der Änderungsflächen

Das Plangebiet befindet sich südwestlich des Stadtzentrums im Ortsteil Johannisberg. Die Änderung erfasst zwei Einzelflächen unterschiedlicher Grösse und stadträumlicher Bedeutung. Der grossflächige Änderungsbereich mit **8183 m²** liegt am nördlichen Rand des Ortsteils zwischen Franz Marc Weg und Flohbühlweg. Der kleine Änderungsbereich mit ca. **300 m²** befindet sich nördlich der Sindeldorferstrasse, unmittelbar südlich der Einmündung des Franz Marc Weges.

2 Vorgaben der Landesplanung

Nach den Gebietsstrukturen der Landesplanung befindet sich die Stadt Penzberg in der Region 17 "Oberland". Die Stadt ist eingegliedert in eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Die Entwicklungsachse verläuft am südlichen Rand des Landes (Alpenvorland) und erstreckt sich von Ost (Rosenheim) nach West (Kempten). Die Stadt Penzberg hat in dieser überregionalen Entwicklungsachse die Funktion eines Mittelzentrums zu erfüllen. Zwischen den genannten Oberzentren Rosenheim und Kempten ist das Mittelzentrum Penzberg gekennzeichnet als "Bevorzugt zu entwickeln".

3 Vorgaben der Regionalplanung

Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Infrastruktur verfügen, ausgewiesen werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden.

4 Planungsrechtliche Vorgaben

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg vom 25.04.2002 ist der grossflächige Änderungsbereich am Franz Marc Weg als landwirtschaftlich genutztes Intensivgrünland ausgewiesen. Bestandteil der Fläche ist ein räumlich markantes Relief, das von Aufforstung und Bebauung freizuhalten ist. Die kleine Änderungsfläche an der Sindeldorferstrasse ist als sonstige, stadträumlich bedeutsame Grün- bzw. Freifläche überplant.

5 Städtebauliche Bestandsanalyse

Die Änderungsflächen befinden sich im Innenbereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Der Planbereich am Franz Marc Weg vermittelt in der Flächengestalt den Eindruck einer Negativplanung. Die zu ändernde Grundstücksfläche am Franz Marc Weg ist dreiseitig,

im westlichen Teilbereich vierseitig von Bebauung zangenförmig umschlossen. Dem nach Norden abfallenden Gelände ist im Anschluss an die Tallage eine bedeutsame Geländeerhebung vorgelagert. Der Sichtbezug aus der freien Landschaft auf die Änderungsfläche ist durch den vorgelagerten Höhenrücken nicht gegeben.

Das Relief des Änderungsbereiches verliert damit als landschaftsprägendes Element an Bedeutsamkeit für das Landschaftsbild.

Die Änderungsfläche an der Sindelsdorferstrasse ist mit Bestandsgebäuden in geringer Tiefe überbaut, sodass die geplante Breite der Grünfläche um ca. 6 m reduziert ist.. Der geänderte Bauraum fügt sich in die nach Norden fortlaufende Bauflucht der Bestandsgebäude ein. Der stadträumliche Gesamteindruck im Strassenverlauf stadteinwärts wird daher nicht gestört.

Die in die Änderung einbezogenen Teilflächen liegen im baulichen Zusammenhang eines Ortsteiles und erfüllen die Voraussetzung für eine Zulässigkeit nach BauGB & 30 und & 34 .

6 Anlass und Erfordernis der Planung

Um eine zielgerichtete Innenentwicklung, verbunden mit einer baulich geordneten Weiterentwicklung des umschliessenden Siedlungsbestandes zu gewährleisten, hat der Stadtrat der Stadt Penzberg mit Beschluss vom **03.03.2015** nach pflichtgemässen Ermessen die 26 te Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Mit dem Änderungsbeschluss erfüllt die Stadt Penzberg die Vorgaben der Landes und Regionalplanung, wonach Neubauflächen an bestehende Siedlungseinheiten anzuschliessen sind, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Infrastruktur verfügen. Anlass zur Änderung war die Aufstellung des Bebauungsplanes Franz Marc Weg.

7 Ziel der Planung

Um eine harmonische Parallelentwicklung von Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten, soll das Wohnangebot in der Stadt Penzberg ausgebaut werden. Darüber hinaus kann durch ein erweitertes Wohnangebot auf verfügbaren Grundstücksflächen der vorherrschende Siedlungsdruck gemildert werden.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes kommt die Stadt Penzberg der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 5 BauGB nach, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

8 Erschliessung , Infrastruktur

Alle im Planbereich befindlichen Flächen sind durch den Flohbühlweg im Westen, den Franz Marc Weg im Osten und der Sindelsdorferstrasse im Süden erschlossen. Die zur Bebauung erforderliche Infrastruktur befindet sich bereits in den öffentlichen Verkehrsflächen sowie auf überplanten Grundstücksflächen.

9 Verfahren

Um dem Entwicklungsgebot nach BauGB & 8 Abs. 3 Satz 1 zu entsprechen, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, hat der Stadtrat der Stadt Penzberg die Änderung gemäss BauGB & 8 Abs.3 im Parallelverfahren beschlossen.
Die Änderung erfolgt durch Darstellung mit Planzeichnung und textliche Festsetzung

**10 Umweltbericht _ Teil 2
Anlage**

Aufgestellt :

**Penzberg, den 05.11.2015
Gumberger BAU plan & projekt GmbH**

**Geändert, Ergänzt:
Penzberg, den 00.00. 2016 in kursiver Schrift
Gumberger BAU plan & projekt GmbH**

Stadt Penzberg

Penzberg, den 05.11.2015