



Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg

Sitzung des Stadtrates am 27.11.2018

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

5.2. Bebauungsplan "Kirnberg": Beratung zur Vorbereitung des Auslegungsbeschlusses

3/221/2018

1. Vortrag:

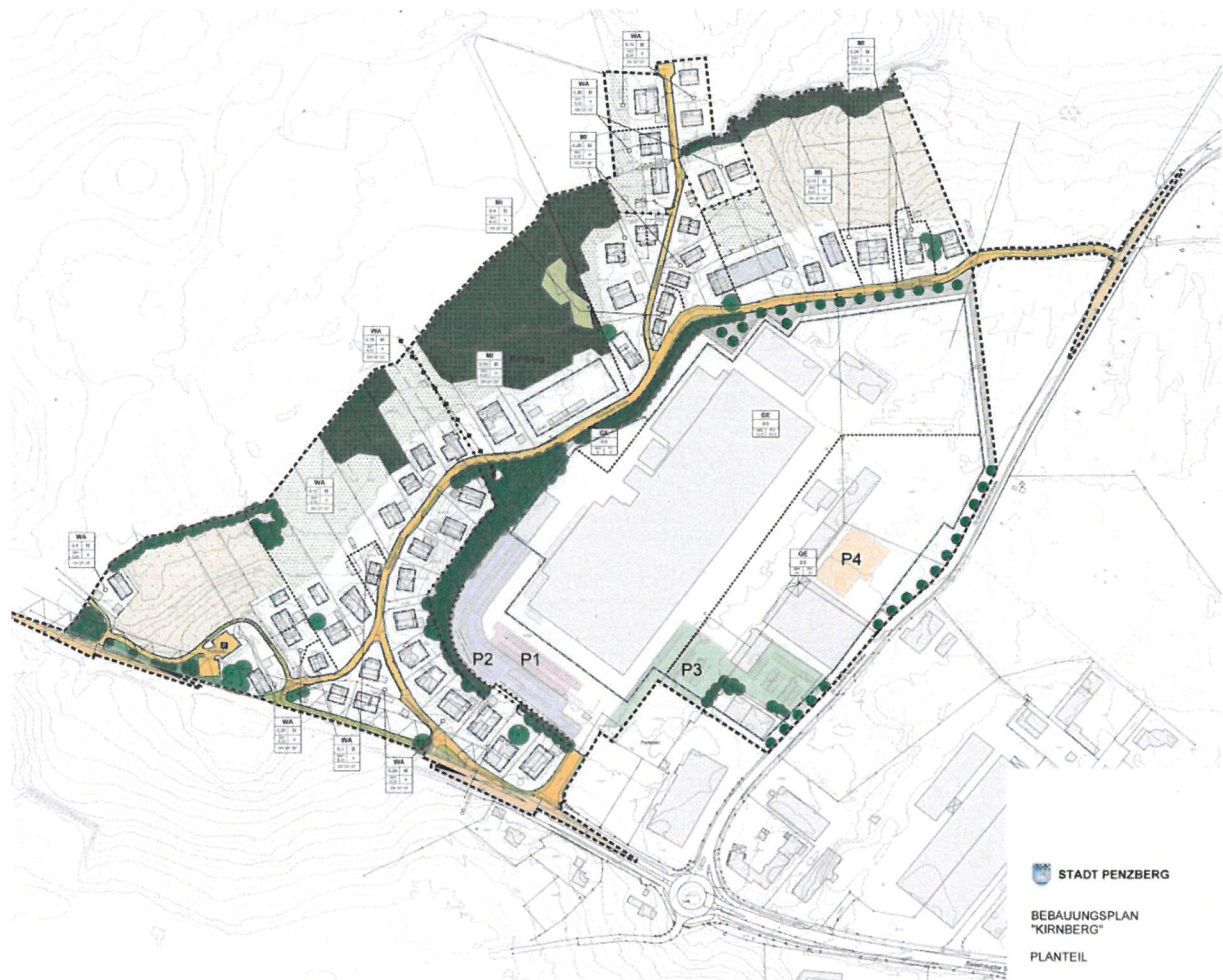
Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 22.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirnberg“ sowie die hierfür erforderliche 20. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung einer gemischten Baufläche an Stelle der bisher ausgewiesenen Wohnbaufläche im nördlichen Bereich der Kirnberger Straße angeordnet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Ziele verfolgt:

- Auf der Grundlage schalltechnischer Untersuchungen sollen Immissionskonflikte in der Gemengelage zwischen dem bestehenden Betrieb Hörmann und der benachbarten Wohnbebauung gelöst werden.
- Mit der Festlegung von Immissionskontingenten und eventuell notwendig werdenden Schallschutzmaßnahmen sollen die Anforderungen an gesundes Wohnen im Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 verbessert werden.
- Durch die Festlegung überbaubarer Flächen und der Angabe des Maßes der baulichen Nutzung soll die weitere Entwicklung der Firma Hörmann an diesem Standort langfristig gesichert werden.
- Mit der Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen soll die Erschließung der Baugrundstücke geordnet und gesichert werden.
- Durch die Festlegung überbaubarer Flächen soll der bebaute Bereich (Innenbereich) eindeutig vom Außenbereich (gemäß § 35 BauGB) abgegrenzt werden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 09.06.2012 im Amtsblatt der Stadt Penzberg bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Kirnberg“ ist nachfolgend dargestellt:



Nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat der Stadtrat den Bebauungsplan „Kirnberg“ der Stadt Penzberg mit Beschluss vom 25.07.2017 gebilligt und beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.20 sowie den Beschlussvorschlägen Nrn. 3.1 bis 3.8 zu ergänzen bzw. zu ändern und zusätzlich noch folgende Änderungen vorzunehmen sind:

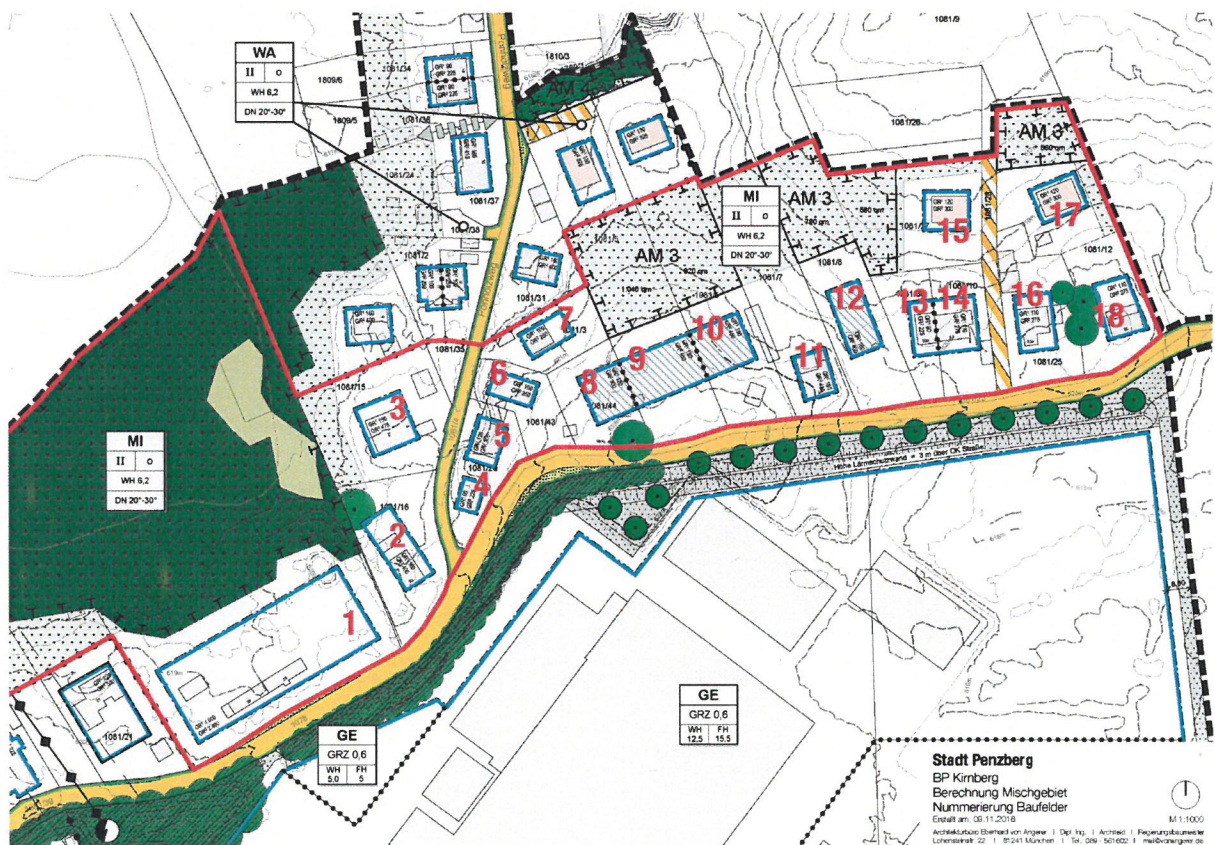
- Festsetzung von zwei zusätzlichen Baufenstern im Bereich der Grundstücke Flurnummern 1081/27 und 1081/12 der Gemarkung Penzberg mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 1.673 m² und einer Grundfläche von insgesamt unter 250 m² mit Festsetzung als Mischgebiet und entsprechender Anpassung der Flächennutzungsplanänderung
- Erhöhung der Grundfläche des städtischen Grundstücks Flurnummer 1081 von 800 m² auf 1.000 m²
- Anpassung der Gebietskategorien Wohngebiet / Mischgebiet im Bebauungsplan und in der Flächennutzungsplanänderung entsprechend dem Ergebnis der neuen schalltechnischen Untersuchung
- Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sowie der Flächennutzungsplanänderung mit Herausnahme der Grundstücke, die im Gemeindegebiet Iffeldorf liegen und der Planungshoheit der Gemeinde Iffeldorf unterliegen.

Nachdem der Entwurf des Bebauungsplanes „Kirnberg“ entsprechend dem Stadtratsbeschluss vom 25.07.2017 geändert worden ist, fand am 21.08.2018 ein Gesprächstermin zwischen der Verwaltung, den mit der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs beauftragten Planern sowie der von der Stadt beauftragten Rechtsanwältin mit dem Ziel statt, den entsprechend dem Beschluss geänderten bzw. ergänzten Bebauungsplanentwurf bezüglich der Rechtssicherheit zu überprüfen. Im Rahmen dieser Überprüfung wurden folgende wesentliche Änderungen vorgeschlagen, die im neuen Planentwurf enthalten sind:

- Reduzierung des Geltungsbereichs um die Flächen, die bisher ohne Nutzung festgesetzt sind sowie um das bestehende Außenbereichsgebäude Seeshaupter Straße 80, das keinen städtebaulichen Bezug zum Bebauungsplangebiet Kirnberg aufweist. Hiervon sind folgende Grundstücke im Südwesten sowie im Nordosten des Plangebietes betroffen:
- Flurnummern 1075/2, 1075 Teilfläche, 1076/2 Teilfläche, 1081/7 Teilfläche, 1081/8 Teilfläche, 1081/26, 1081/9, 1081/27 Teilfläche und 1081/28 Teilfläche.
- Neubilanzierung der Eingriffsfläche und Festsetzung der jeweiligen hierfür benötigten Ausgleichsfläche je Grundstück.
- Festsetzung einer Abstandsflächenreduzierung für die 6 m hohe Lärmschutzwand als Abgrenzung des festgesetzten Gewerbegebietes zum allgemeinen Wohngebiet im Süden der Parkplatzfläche P2
- Überprüfung des festgesetzten Mischgebietes im Norden und Nordwesten des Plangebietes mit Änderung der Festsetzung, dass im Bereich der schraffiert dargestellten Gebäude die Wohnnutzung nicht generell ausgeschlossen wird, sondern lediglich im Erdgeschoss ausgeschlossen wird.

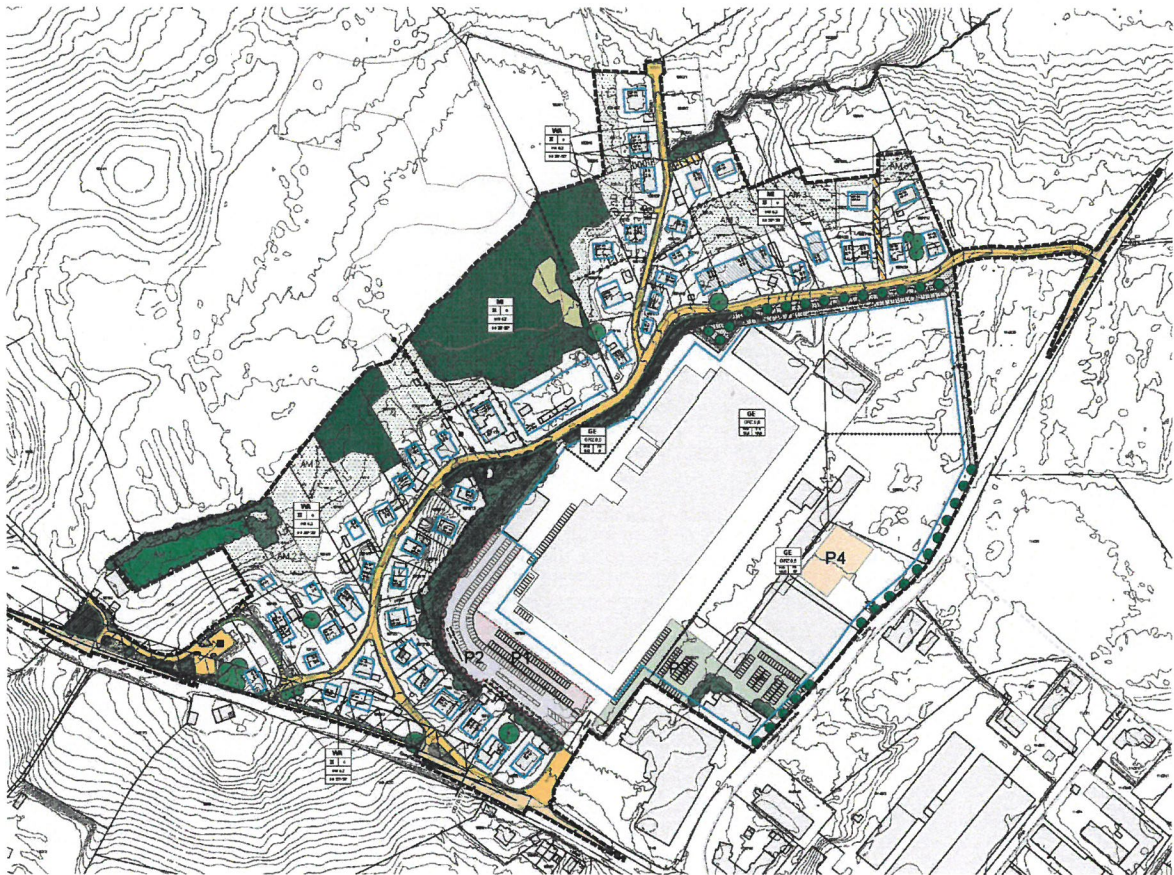
Ziel dieser Überprüfung ist der Nachweis, dass das für das Mischgebiet erforderliche ausgewogene Verhältnis zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung erfüllbar ist.

Der Mischgebietenbereich ist in nachfolgendem Plan dargestellt, wobei dieser Plan mit einer Tabelle bezüglich der möglichen Wohnflächen und gewerblichen Flächen ergänzt wird.



- Ergänzung/Anpassung der städtebaulichen Begründung.

Nachfolgend ist der Plananteil des neuen Bebauungsplanentwurfs dargestellt:



2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat erteilt dem neuen, im Vortrag dargestellten Bebauungsplanentwurf „Kirnberg“ die Zustimmung und beschließt, dass dieser Bebauungsplanentwurf „Kirnberg“ einschließlich den ergänzenden Planunterlagen sowie die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen sind.

3. Beschluss:

Einstimmig beschlossen Ja 23 Nein 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 05.12.2018

Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin