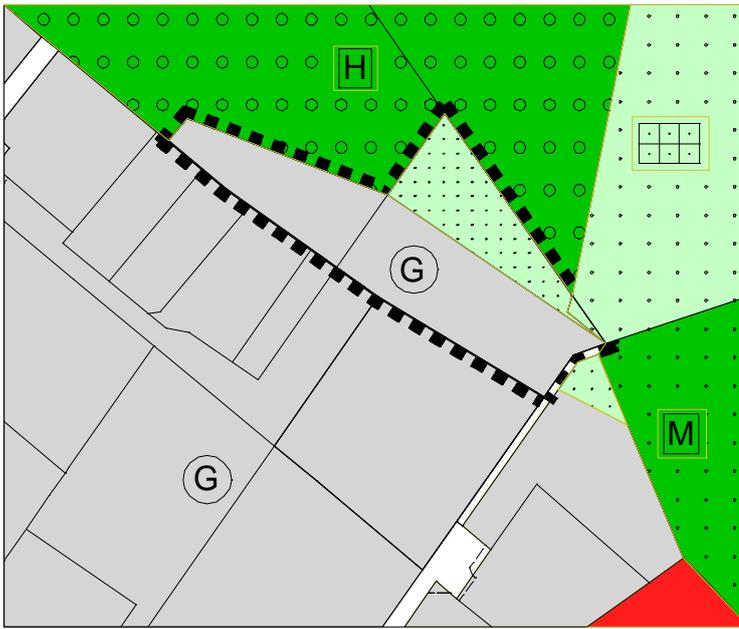


# Begründung zur FNP-Änderung

## FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

33. Änderung des Flächennutzungsplans für die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche und eines Schutzstreifens "Ortsrandeingrünung" für die Grundstücke Fl.-Nrn. 1143/49 und /50 der Gemarkung Penzberg.

### Planungsbericht



Antragsteller: Fa. Gattinger, Fa. Hornung

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

Penzberg, **12.11.2020**



## Teil I: Planungsbericht

### Inhaltsverzeichnis:

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
2. Beschreibung der Änderung

#### 1) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Penzberg besitzt seit dem 25.04.2002 einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

In diesem Flächennutzungsplan sind die von der Änderung betroffene Grundstücke als natürlicher und naturnaher Wald (Hochmoorwald) ausgewiesen.

Parallel zu der Änderung des Flächennutzungsplans wird die 1. Bebauungsplanänderung "GEWERBEZENTRUM SEESHAUPTER STRASSE / WESTTANGENTE" aufgestellt.

#### 2) Beschreibung der Änderung

- a) Die Stadt Penzberg zählt über 17000 Einwohner und ist in der Regionalplanung als Mittelzentrum eingestuft.
- b) Der Bereich, in dem der Flächennutzungsplan geändert wird, ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes " Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente" 1. Änderung und liegt im Nord-Westen des Stadtgebietes, im Stadtteil Steigenberg, unweit der Seeshaupter Straße und Dr.-Gotthilf-Näher-Straße (Westtangente).
- c) Die gewerblichen Nutzungen in diesem Bereich entstanden in den meisten Fällen aus sog. Start-Ups der 50er und 60er Jahren des letzten Jahrhunderts. Die Betriebe haben sich dann über die Zeit entwickelt, vergrößert, teilweise auch wieder geteilt und verkleinert. Einige der Betriebe haben auch mehrmals den Eigentümer und - damit verbunden – ihr Gewerbe geändert.



- d) Die Überplanung des Gebietes hat Absicht, eine Fläche außerhalb der bisher gewerblichen Flächen in die gewerbliche Nutzung mit einzubeziehen; mit dem Ziel, heutige und zukünftige Bedürfnisse der anliegenden Firmen adäquat zu berücksichtigen und den Firmen Entwicklungsperspektiven zu bieten.
  
- e) Der Änderungsbereich ist als Ortsabrundung zu dem anschließenden Waldgebiet zu verstehen. Eine einbindende Linie schwingt um die vorhandenen Gebäude und die geplanten Bauräume.



Lageplanausschnitt mit Darstellung der einbindenden Linie

- f) Das geplante Maß der Bebauung orientiert sich den Parametern des rechtwirksamen Bestandsbebauungsplans.



- g) Die Stadt Penzberg erhofft sich, mit der vorliegenden Planung eine sinnvolle Abrundung der vorhandenen Struktur durchzuführen, die vorhandene Nachfrage nach einer stadtnahen Gewerbeflächen zu befriedigen und für die beiden Anlieger zukunftsorientierte Entwicklungsräume zu schaffen.

gez.: Wolfgang Zach.