

Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Herr Fuchs	3 Fc-Pe	
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten	12.03.2019	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Bebauungsplan „Daserweg West – I,, im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB: Beratung über die Grundzüge der Planung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung			
Anlagen:			
BBP_Daserweg West Variante04h			

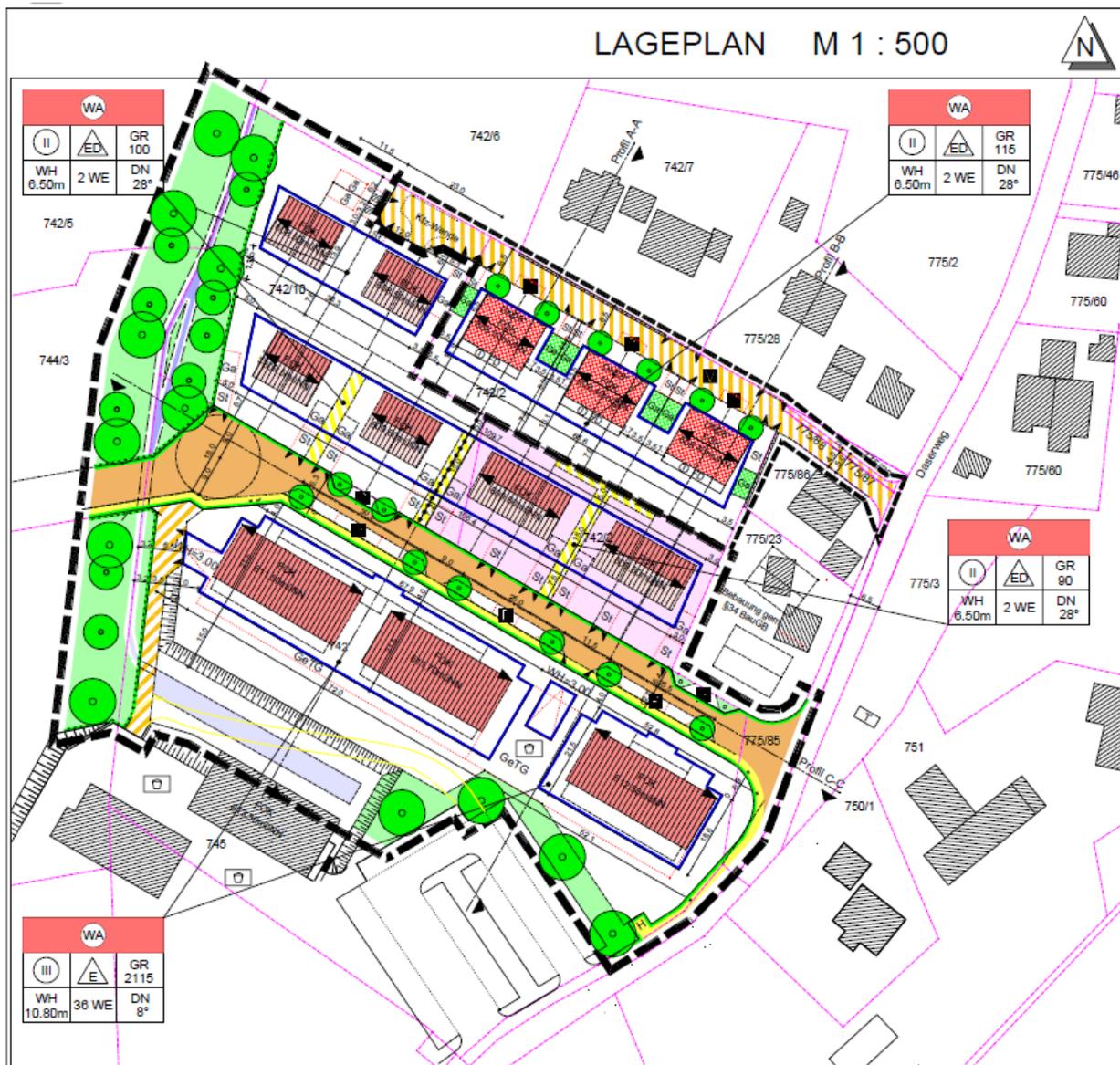
1. Vortrag:

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 20.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Daserweg West – I“ für die Grundstücke Flurnummern 742/10, 742 TF, 742/2, 742 TF, 742/11, 775/87 und 775/88 der Gemarkung Penzberg angeordnet und die Einleitung des Verfahrens für den vorhabenbezogenen Planteil A beschlossen.

Am 29.01.2019 hat der Stadtrat die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Daserweg West – I“ nach Süden zur Einbeziehung der Teilfläche des städtischen Grundstücks Flurnummer 742, die nicht für die Kinderbetreuungseinrichtungen benötigt wird, damit die südliche Erschließungsstraße beidseitig bebaut werden kann, sowie nach Westen zur Einbeziehung des für die Neugestaltung der Uferböschung des bestehenden Grabens erforderlichen Raumes (Grundstücke Flurnummern 742/5 Teilfläche, 744/3 Teilfläche und 744/2 Teilfläche) beschlossen.

Da es sich hierbei um eine Außenbereichsfläche handelt, die sich an ein im Zusammenhang bebautes Ortsteil (Reindl-Daserweg) anschließt, die Grundfläche weniger als 10.000 m² beträgt und die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf dieser Fläche begründet wird, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen.

Der Planteil des Bebauungsplanentwurfs ist nachfolgend dargestellt.



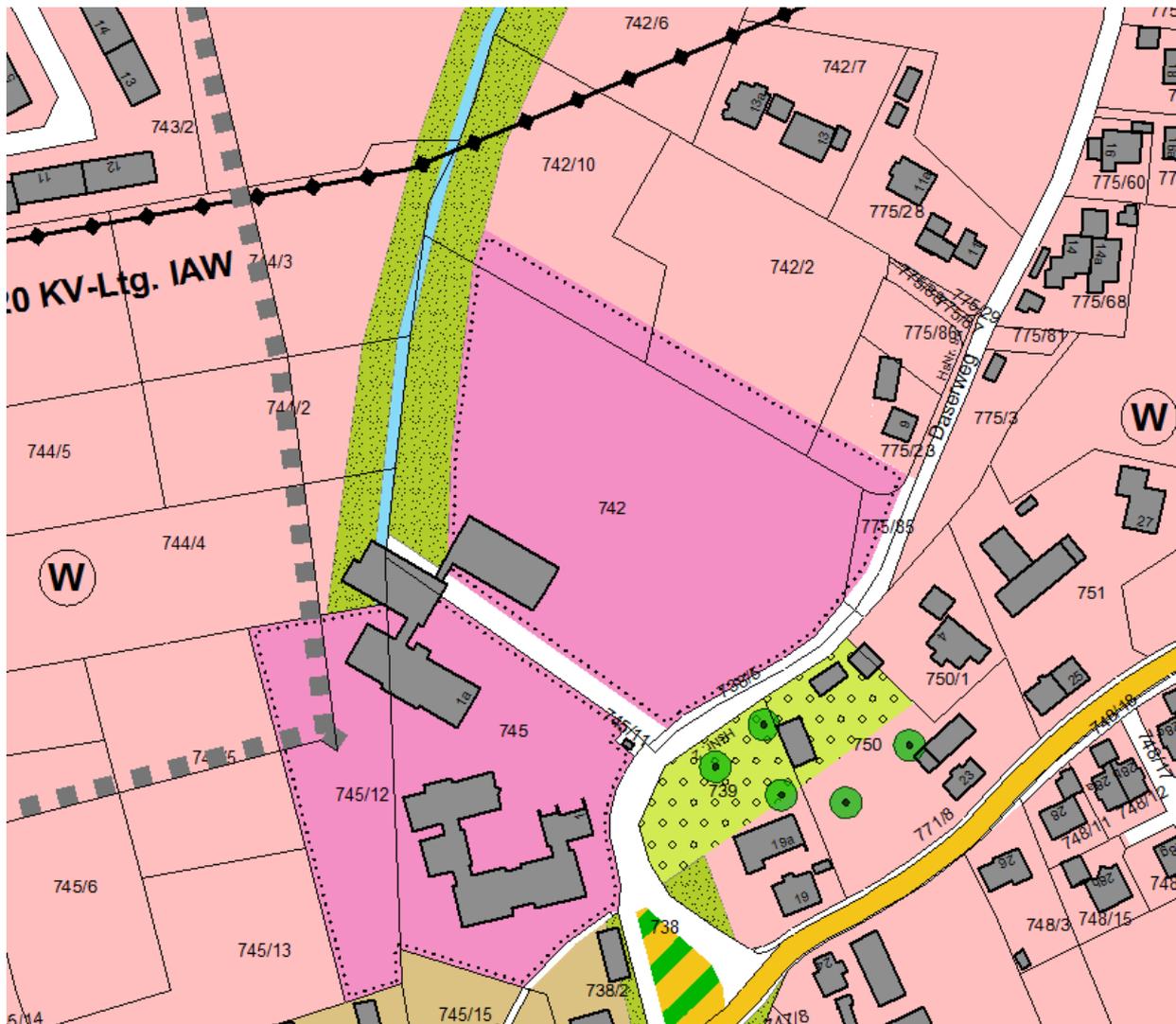
Der Bebauungsplanentwurf sieht für den vorhabenbezogenen Planbereich A die Errichtung von drei Doppelhäusern mit Herstellung einer Erschließungsstraße im Norden des Plangebiets vor. Die Doppelhäuser werden in zweigeschossiger Bebauung mit einer Wandhöhe von 6,50 m festgesetzt.

Für den Teilbereich B der Stadt Penzberg sieht der Planentwurf die Errichtung von folgenden Wohngebäuden vor:

- 4 Doppelhäuser
- 6 Reihenhäusern, die als SoBoN-Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB der sozialen Förderung unterliegen (sozialgeförderter Wohnraum)
- 3 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 12 WE

Stellungnahme der Verwaltung:

Nachfolgend ist ein Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan dargestellt.



- Im Flächennutzungsplan ist das nördliche Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das südliche Plangebiet ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Kennzeichnung „Schule“ ausgewiesen. Die beabsichtigte Festsetzung als allgemeines Wohngebiet entspricht für den südlichen Planbereich nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Das Ableitungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist nicht erfüllt. § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB ermöglicht jedoch von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichende Bebauungspläne, wobei der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist. Die Planunterlagen sind bezüglich dieser Berichtigung noch zu ergänzen.
- Der südliche Planbereich ist mit der Freianlagenplanung des südlich angrenzenden „Spatzennests“ abzustimmen
- Die Höhenlage ist anzupassen. Die geplanten Gebäude sind besser in das bestehende Gelände zu integrieren.
- Es ist eine umfangreiche städtebauliche Begründung zu erstellen, die u. a. eine Darstellung der einzelnen Grundstückspartellen bezüglich der Bebaubarkeit nach der vorgeschlagenen GRZ beinhaltet.