

Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Herr Klement	3 Fc-Pe
Beratung	Datum	Behandlung
Stadtrat	20.03.2018	öffentlich
		Zuständigkeit
		Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan „Daserweg West – I, Planteil A,,: Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Anlagen:

Bebauungsplanentwurf
 Grundzustimmung Daserweg09022018
 1.0 Deckblatt Antrag BPlan
 Anlage 1 - Vertragsfläche Vorhaben bezogen
 Anlage 2 - G2935 Bebauung Schwantner - Flächenliste mit Lageplan
 Anlage 3 - Kaufangebot Gumberger_Stadt PZ_Angebot
 Anlage 3 - Kaufangebot Lageplan A3
 Anlage 5 - VR Bank Finanzierungsbestätigung Daserweg
 Anlage 6 - Bestellung Grunddienstbarkeit Gumberger_Stadt PZ_Dbk
 Anlage 6 - Lageplan zur Dienstbarkeiten neu _Schwantner_ Stadt Penzberg
 Grunddienstbarkeit Stadt PZ_Lindmair_Dbk(0)
 Auszug aus dem Flächennutzungsplan_Bereich Neue Heimat-Daserweg
 Penzberger Richtlinie SoBoN

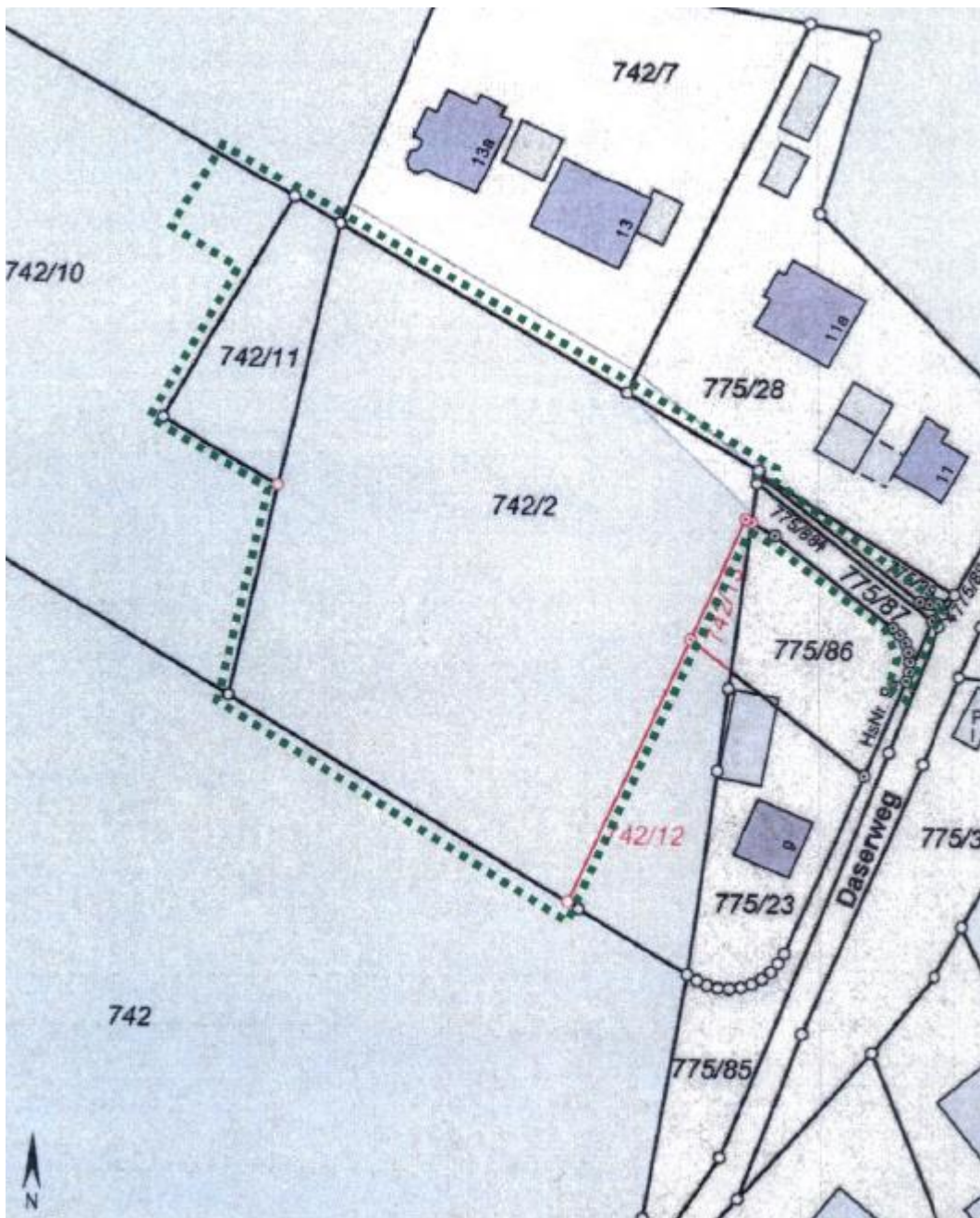
1. Vortrag im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 20.02.2018:

Am 30.01.2018 hat die Firma gumberger bau projekt GmbH den Antrag auf Durchführung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB im Rahmen eines Verfahrens nach § 13 b BauGB bei der Stadt Penzberg eingereicht.

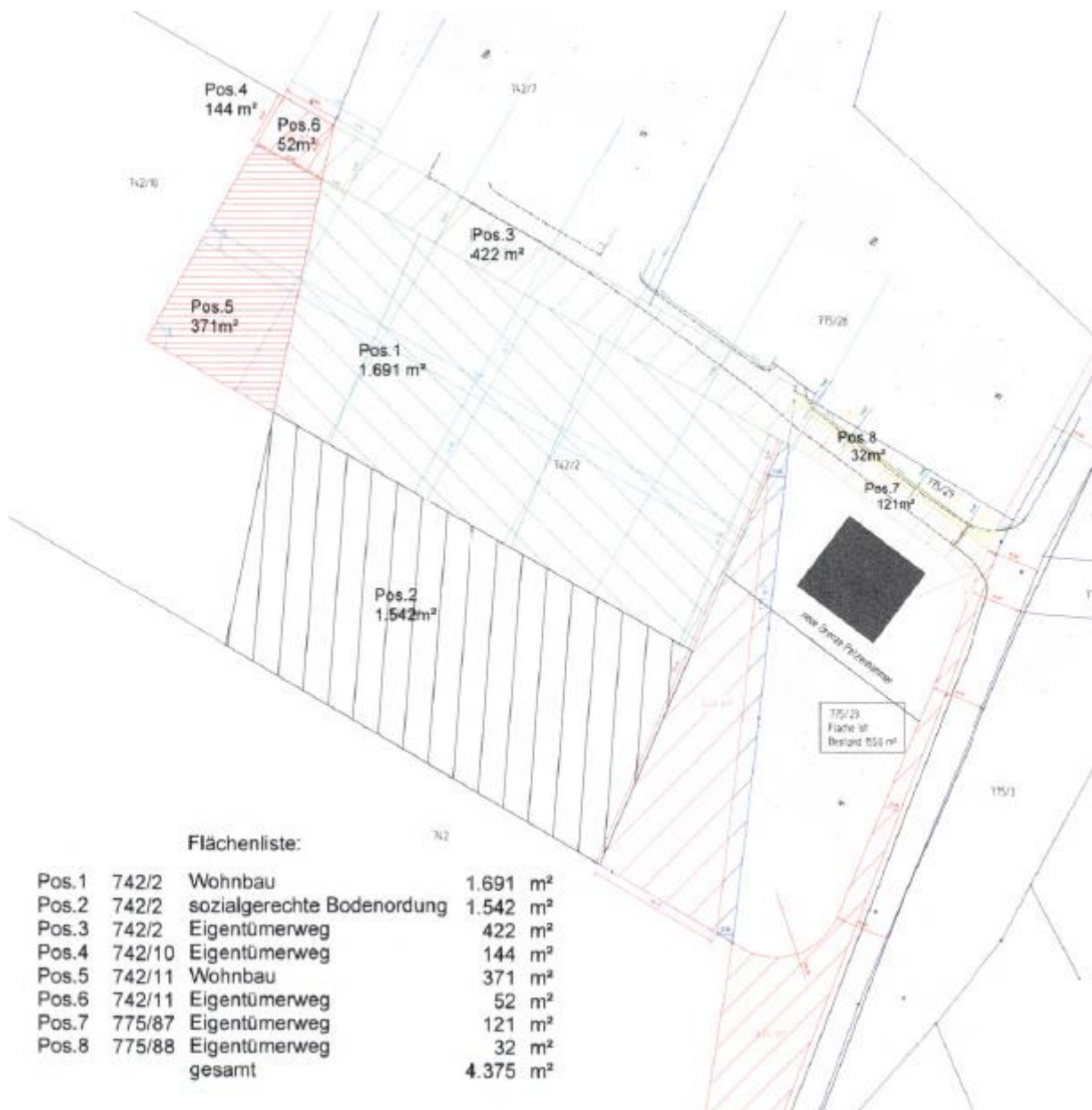
Dem Antrag liegt eine städtebauliche Grundzustimmungserklärung samt Grundlagenvereinbarung zugrunde.

Der Antrag bezieht sich auf die Grundstücke Flurnummern 742/2 und 742/11 der Gemarkung Penzberg sowie auf die Grundstücke Flurnummern 775/87, 775/88 und eine Teilfläche aus der Flurnummer 742/10, die zur Erschließung der Grundstücke Flurnummern 742/2 und 742/11 benötigt werden.

Die zur Aufstellung des Bebauungsplanes beantragten Grundstücke sind nachfolgend dargestellt und befinden sich westlich des Daserwegs.



Die Gesamtfläche des zur Bebauung beantragten Gebietes beträgt 4.375 m² und ist in nachfolgendem Flächenplan in die Positionen 1 bis 8 aufgeteilt.



Anwendbarkeit der Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) vom 05.04.2017:

In der Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) vom 05.04.2017 ist unter Ziffer 10.1 geregelt, dass das Neuaufstellen von Bebauungsplänen für Wohnbauland oder gemischtes Bauland mit einer Gesamtentwicklungsfläche ab 3.000 m² nur erfolgt, wenn vor dem Aufstellungsbeschluss der Stadt mindestens 1/3 der Gesamtentwicklungsfläche zum jeweiligen Zeitwert zum Kauf angeboten wird und die planbegünstigten Grundstückseigentümer gegenüber der Stadt Penzberg eine Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung) zur Anwendung der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung sowie zur Übernahme der Planungskosten abgeben.

Die Gesamtentwicklungsfläche beträgt 4.375 m². 1/3 dieser Fläche beträgt 1.458 m². Der Stadt Penzberg wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Planbegünstigten eine Fläche von 1.542 m² zum Kauf angeboten (Anlage 3) sowie die Grundzustimmung zur Anwendung der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung sowie zur Übernahme der Planungskosten abgegeben.

Die Voraussetzungen der Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) vom 05.04.2017 zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen seitens des Planbegünstigten

vor.

Die Stadt Penzberg muss nun entscheiden, ob Sie das Kaufangebot annimmt und das angebotene Grundstück zur Schaffung von Wohnraum für sozialgebundene Zwecke verwendet oder auf einen Eigenerwerb verzichtet und mit dem Planbegünstigten einen Zielbindungsvertrag zur Schaffung von sozialgeförderten Wohnraum abschließt.

Aufstellung des Bebauungsplanes „Daserweg West – I“:

Vom Planbegünstigten wurde bereits ein Bebauungsplanentwurf eingereicht, der sowohl die zur Bebauung beabsichtigten Grundstücke des Planbegünstigten als auch die der Stadt angebotene Grundstücksfläche zur sozialgerechten Bodennutzung sowie das westlich angrenzende städtische Grundstück Flurnummer 742/2 beinhaltet.

Der Planentwurf ist nachfolgend dargestellt:



Von diesem Planentwurf soll zunächst der Teilbereich A (nördlicher Bereich) zur Bebaubarkeit mit drei Wohngebäuden (Doppelhäusern) im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entwickelt werden.

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.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg, der auszugsweise nachfolgend dargestellt ist, ist die zur Bebauung beabsichtigte Grundstücksfläche als Wohnbaufläche dargestellt.



Hierzu liegt auch dem Antragsteller eine Gesprächsnotiz vom 02.04.2015 vor, wonach erst eine GEP-Maßnahme in Priorität 8 im Bereich der Staatstraße Reindl durchgeführt werden muss. Nach damaligem Stand war hierfür das Jahr 2018 angesetzt, dies ist um mindestens 2 bis 3 Jahre zu schieben auf Grund vorrangiger GEP-Maßnahmen.

Der Erschließungsträger hat sich verpflichtet, im Baugebiet eine gleichwertige technische Lösung – z. B. Stauraumkanäle – auf eigene Kosten zu erstellen, so dass es zu keinen Beeinträchtigungen der ca. 2020 durchzuführenden GEP-Maßnahme Nr. 8 in der Staatstraße Reindl-Untermakron kommt. Das Nähere wird im Zuge der fortschreitenden Planungen konkretisiert, dies ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt als ausreichend anzusehen.

a)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Daserweg West – I“ anzuordnen.

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Flurnummern 742/10, 742 TF, 742/2, 742 TF, 742/11, 775/87 und 775/88 der Gemarkung Penzberg und ist in nachfolgendem Lageplan dargestellt:



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.

b)

Die Verwaltung (Abteilung 2) wird beauftragt, dem Stadtrat eine Beschlussvorlage bezüglich des Kaufangebotes über die für die sozialgerechte Bodennutzung vorgesehene Grundstücksfläche zur Beratung und Entscheidung vorzulegen.