



STADT PENZBERG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES AUSSCHUSSES FÜR STADTENTWICKLUNG-, BAU- UND VERKEHRSANGELEGENHEITEN

Sitzungsdatum: Dienstag, 14.03.2017
Beginn: 18:15 Uhr
Ende: 19:52 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Zehetner, Elke

Ausschussmitglieder

Bartusch, Regina
Bauer, Johannes Dr.
Keller, Thomas
Lenk, Hardi
Reitmeier, Manfred
Schmuck, Ludwig

1. Stellvertreter

Kühberger, Michael

Schriftführer

Fuchs, Günter

anwesend ab 17:45 Uhr

Verwaltung

Blank, Johann
Holzmann, Peter
Klement, Justus
Maier, Rodja
Nemetz, Andreas
Schug, Astrid
Weißflog, Jens

anwesend ab 17:45 Uhr

anwesend ab 17:45 Uhr

anwesend bis 18:15 Uhr

anwesend von 17:45 Uhr bis 18:45 Uhr

anwesend ab 17:45 Uhr

anwesend ab 17:45 Uhr

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Anderl, André

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|---|------------|
| 1 | Genehmigung des Protokolls vom 14.02.2017 | 3/058/2017 |
| 2 | Mitteilungen der Verwaltung | |
| 2.1 | Standortprofi: Bericht der Ersten Bürgermeisterin und Aufruf zur Teilnahme | 3/082/2017 |
| 2.2 | Penzberg blüht auf: Erläuterung der Aktion durch die Erste Bürgermeisterin | 3/083/2017 |
| 3 | 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sportanlagen an der Birkenstraße": Billigung nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss | 3/060/2017 |
| 4 | Auner Hans: Antrag auf 2. Änderung des Bebauungsplanes "Denkmal an der Freiheit, Teil A" für das Grundstück Fl. Nr. 828/49, Josef-Kastl-Straße 1 | 3/055/2017 |
| 5 | Antrag an die Untere Naturschutzbehörde Weilheim-Schongau auf Festsetzung der Eiche GH36 (Gut Hub) als Naturdenkmal gemäß § 28 Abs. 2 BNatSchG | 2/019/2017 |
| 6 | Rüth Sybille: Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garagen, Fl. Nr. 828/38, An der Freiheit 31 | 3/015/2017 |
| 7 | Landkreis Weilheim-Schongau: Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses im A-Bau sowie Umbauten im Erdgeschoss und Untergeschoss im B-Bau des Gymnasiums, Fl. Nr. 912, 929/3 u. 929/14, Karlstraße 38 und 40 | 3/049/2017 |
| 8 | Wohnbau Weilheim GmbH: Bauantrag zum Neubau von drei Hausmeistergaragen, Fl. Nr. 1122/26, /27 und 1122/19, Glückaufstraße 38 | 3/062/2017 |
| 9 | Josef Schmid GmbH: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Wohnanlage mit 21 Wohneinheiten und einer Tiefgarage, Fl. Nr. 803/3, Hochfeldstraße 17 | 3/048/2017 |
| 10 | Andrä Simone und Andreas: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl. Nr. 2053/17, Sindelsdorfer Straße | 3/050/2017 |
| 11 | Marker Deutschland GmbH: Antrag auf Verlängerung der befristeten Geltungsdauer der Baugenehmigung für den Produktions-Container auf dem Grundstück GSG Schleicher, Fl. Nr. 1140/14, Dr.-Gotthilf-Näher-Straße 12 | 3/051/2017 |
| 12 | Vorberatung über die Einführung von Richtlinien zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) | 3/052/2017 |

Erste Bürgermeisterin Elke Zehetner eröffnet um 18:15 Uhr die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Ausschusses für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung des Protokolls vom 14.02.2017

1. Vortrag:

Die Erste Bürgermeisterin Elke Zehetner stellt an die Mitglieder die Frage, ob es über das Protokoll zu den Tagesordnungspunkten der öffentlichen Sitzung vom 14.02.2017 Einwendungen gibt.

2. Sitzungsverlauf:

Es erfolgen keine Einwände. Das Protokoll gilt somit als angenommen.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

2 Mitteilungen der Verwaltung

2.1 Standortprofi: Bericht der Ersten Bürgermeisterin und Aufruf zur Teilnahme

1. Vortrag:

Die Erste Bürgermeisterin informiert über das in diesem Jahr erneut durchgeführte Wettbewerbsverfahren der Wirtschaftsförderung des Landkreises Weilheim-Schongau unter dem Titel Standortprofi.

Die Vergabe dieses Wirtschaftspreises durch den Landkreis ermöglicht es Unternehmen, sich mit ihren Produkten, Leistungen und ihrem Portfolio zu präsentieren. Interessierte Unternehmen können sich bei den Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern der Landkreisgemeinden informieren und direkt bei der Wirtschaftsförderung bzw. dem Regionalmanagement bewerben.

Die Erste Bürgermeisterin unterstreicht den Erfolg dieses Wirtschaftspreises und bittet die Penzberger Unternehmen um zahlreiche Teilnahme an diesem Projekt.

Zur Kenntnis genommen

2.2 Penzberg blüht auf: Erläuterung der Aktion durch die Erste Bürgermeisterin

1. Vortrag:

Die Erste Bürgermeisterin erläutert eine Aktion der Stadt Penzberg. Aufgrund des großen Erfolges in der Öffentlichkeit, werden ab sofort im städtischen Bürgerbüro kleine Samentütchen der erfolgreichen Blumenmischung aus dem öffentlichen Raum zu einem Stückpreis von 50 Cent angeboten.

Darüber hinaus können private Gartenbesitzer größere Mengen dieses Blühsamens am städtischen Bauhof erwerben. Dort gibt es Einheiten für 10 m² Blumenfläche zum Preis von 5 Euro zu kaufen.

Aus Sicht der Ersten Bürgermeisterin wird damit die erfolgreiche Gestaltung des öffentlichen Raumes um die privaten Flächen erweitert und damit das farbige Erscheinungsbild der Stadt in einem größeren Umfang erlebbar.

Zur Kenntnis genommen

3 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sportanlagen an der Birkenstraße": Billigung nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

1. Vortrag:

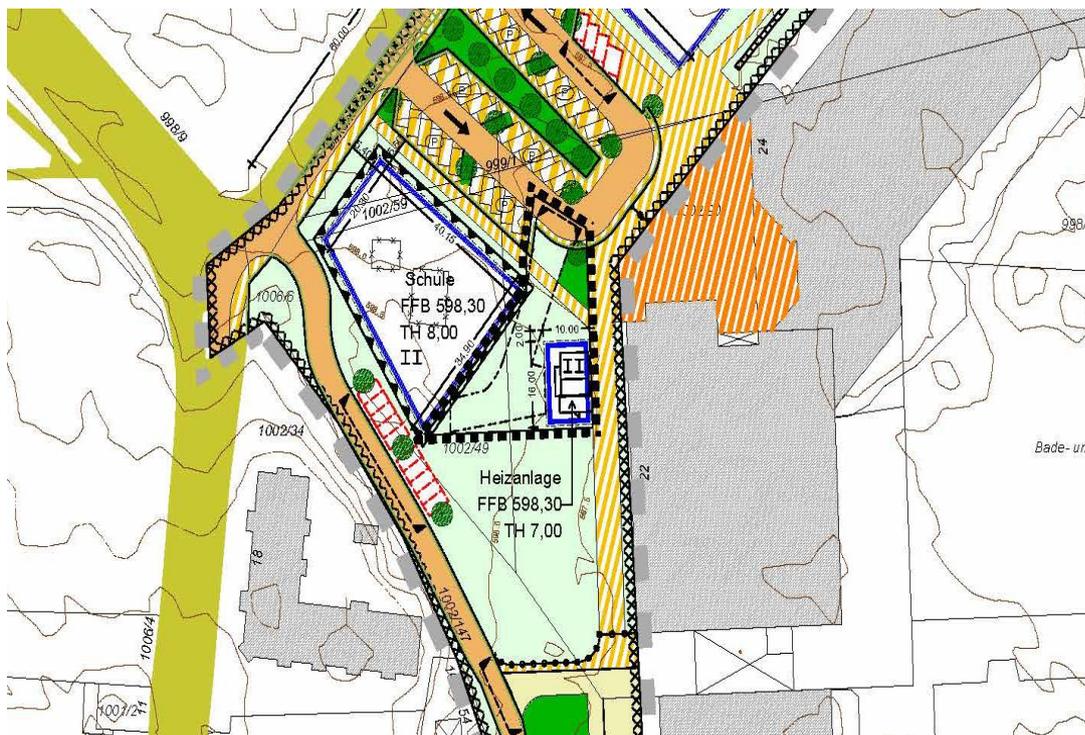
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat am 08.11.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sportanlagen an der Birkenstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB angeordnet. Grund der Änderung ist die Aufstellung von Heizcontainern des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg im Bereich des Wellenbades zum Ausbau der Nahwärmeversorgung im Stadtgebiet.

Die Bekanntmachung des Beschlusses zur Änderung des Bebauungsplanes erfolgte am 24.12.2016.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde vom 02.01.2017 bis 02.02.2017 öffentlich ausgelegt.

Die von der Bebauungsplanänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.01.2017 gebeten, ihre Stellungnahmen zur Bebauungsplanänderung abzugeben.

Nachfolgend ist der Planteil des Entwurfes der Bebauungsplanänderung dargestellt:



2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

2.1 Stellungnahmen des Landratsamtes Weilheim-Schongau:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat die **Stellungnahmen der Sachbereiche „technischer Umweltschutz“ und „fachlicher Naturschutz“** als Stellungnahme des Landratsamtes übermittelt.

2.1.1 Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachbereich technischer Umweltschutz)

Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet technischer Umweltschutz) hat folgende Hinweise und Empfehlungen zur Bebauungsplanänderung abgegeben:

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die geplante Änderung keine grundsätzlichen Einwände. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass beim Bau der Heizzentrale ein ausreichend hoher Kamin zu errichten ist. Aufgrund des relativ geringen Abstandes muss der Kamin über das Dach der östlich stehenden Turnhalle geführt werden.

Beschlussvorschlag zu Nr. 2.1.1:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachbereich technischer Umweltschutz) wird zur Kenntnis genommen und ist zu berücksichtigen. Der Hinweis des Landratsamtes ist in die Bebauungsplanänderung als Hinweis aufzunehmen.

2.1.2 Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachbereich fachlicher Naturschutz)

Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet fachlicher Naturschutz) hat folgende Einwendungen zur Bebauungsplanänderung abgegeben:

Es wird auf eine gesetzlich geschützte Biotopfläche mit Orchideenbeständen zugegriffen; ein Antrag auf Befreiung von den Verbotstatbeständen oder eine naturschutzrechtliche Befreiung

wurde bislang weder beantragt noch genehmigt.

Als Rechtsgrundlage für den Einwand wurde vom Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet fachlicher Naturschutz) § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG § 30 Abs. 4 sowie die §§ 44 und 67 BNatSchG genannt.

Als Möglichkeiten zur Überwindung der Einwendungen wurde Folgendes vorgeschlagen:

Naturschutz

Mit der geplanten Änderung soll der Bau einer Heizanlage in dem Grünstreifen östlich der Schule ermöglicht werden. Damit erfolgt allerdings ein Eingriff in einen Feuchtwiesenbereich mit wertvollem Orchideenbestand, was im Hinblick auf den gesetzlichen Biotop- und Artenschutz nicht so ohne weiteres zulässig ist. Im rechtsgültigen Bebauungsplan vom 10.09.2013 wird in der Begründung unter der Bezeichnung Fläche Nr. 12 bezeichnet folgender Orchideenbestand beschrieben: Sumpfstendelwurz, Breitblättriges Knabenkraut, kleines Knabenkraut, großes Zweiblatt und die Sommerwurz. Somit ist der Verbotstatbestand des § 30 Abs. 2 BNatSchG erfüllt. Vor Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans kann gegebenenfalls auf Antrag der Stadt über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung seitens der UNB entschieden werden (§ 30 Abs. 4 BNatSchG).

Die Belange des Biotop- und Artenschutzes sind separat und unabhängig von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und vom von den Vorschriften des BauGB und dem gewählten Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen, und sie unterliegen auch nicht der gemeindlichen Abwägung. Ein Zugriff auf diese Teilfläche ist somit nur möglich, wenn die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sauber abgearbeitet und die Möglichkeiten einer Ersatzmaßnahme bzw. der Biotopverpflanzung geprüft wurden.

In der saP des Planungsbüros Beutler vom 25.08.2013 (Seite 23) wird im Übrigen deutlich auf die wertvollen Feuchtwiesenbereiche hingewiesen, die, sobald ein Eingriff erfolgt, nach der Eingriffsregelung einen Ausgleich bzw. Ersatz erfordern und zwar mindestens mit Faktor 2. Obwohl in der 1. Änderung des Bebauungsplans nur eine Teilfläche der Feuchtwiese versiegelt wird, sind die Auswirkungen dieses Eingriffs und der geplanten Überbauung auf die gesamte Fläche zu untersuchen. Es ist zu befürchten, dass infolge der Baugrube und notwendiger Abgrabungen und Baustelleneinrichtung ein weitaus größerer Teil der Fläche betroffen ist und nachhaltig geschädigt bzw. irreversibel zerstört wird.

Es wird deshalb notwendig sein, zeitnah - d. h. im Frühjahr / Frühsommer diesen Jahres - in einer aktuellen Vegetationsaufnahme die Orchideenbestände exakt zu überprüfen und zu dokumentieren, und daraus abgeleitet konkrete Vorschläge entsprechende Ersatzmaßnahmen (ggf. Biotopverpflanzung) zu erarbeiten. Diesbezüglich sind außerdem die Verantwortlichkeiten bezüglich der konkreten Umsetzung entsprechender Maßnahmen sowie die Flächenverfügbarkeit (auf Flächen der Stadt oder erforderlichenfalls durch Grunderwerb oder dingliche Sicherung, städtebaulicher Vertrag) rechtzeitig geklärt werden, damit der Bebauungsplan am Ende wegen des Arten- und Biotopschutzes dann womöglich nicht vollzugsfähig ist.

Beschlussvorschlag zu Nr. 2.1.2:

Den Einwendungen des Sachgebietes fachlicher Naturschutz wird entsprochen. Ein Antrag auf artenschutzrechtliche Befreiung wurde in enger Abstimmung mit dem Sachbereich fachlicher Naturschutz (Untere Naturschutzbehörde) vorbesprochen und am 21.02.2017 nachgereicht. Eine artenschutzrechtliche/ naturschutzfachliche Befreiung wurde in Aussicht gestellt.

2.2 Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V.:

Der Bund Naturschutz in Bayern e. V. hat folgende Stellungnahme abgegeben:

Der Bau der Heizungsanlage greift in einen Feuchtwiesenbereich ein, u. a. mit einem wertvollen Orchideenbestand. Im bisher gültigen Bebauungsplan vom 10.09.2013 wird der Bereich in der Begründung, Teil II: Grünordnung als Fläche Nr. 12 bezeichnet. Unter anderem werden folgende Arten aufgezählt: Sumpfstendelwurz, Breitblättriges Knabenkraut, Kleines Knabenkraut und die Sommerwurz.

- a) In der saP des Planungsbüros Beutler vom 25.8.2013 (Seite 23) wird deutlich auf die wertvollen Feuchtwiesenbereiche hingewiesen, die, sobald ein Eingriff erfolgt, nach der Eingriffsregelung einen Ausgleich erfordern und zwar mindestens mit Faktor 2.
- b) Obwohl in der 1. Änderung des Bebauungsplans nur eine Teilfläche der Feuchtwiese versiegelt wird, ist die gesamte Fläche von der Baustelle betroffen und wird dabei irreversibel zerstört, so dass die gesamte Fläche ausgeglichen werden muss.
- c) Zu den geplanten Minimierungsmaßnahmen:
Die Wirksamkeit der Verpflanzung der geschützten Arten muss angezweifelt werden. Bei einigen Orchideenarten funktioniert sie, bei anderen nicht. Bei der Einpflanzung muss zudem darauf geachtet werden, dass an den Stellen, wo sie eingesetzt werden, andere gefährdete Pflanzen nicht geschädigt werden.
- d) Zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung:
Die oben behandelte Maßnahme darf in keinem Fall im Sinne einer Ausgleichsmaßnahme gelten.

Auch wenn es sich hier um eine Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung handelt, entfällt die Pflicht zum Ausgleich nicht, da es sich hier um eine nach § 30 BNatSchG geschützte Fläche handelt.

Beschlussvorschlag zu Nr. 2.2:

Zu a)

Da es sich um ein Bauleitplanverfahren im Sinne des § 13 a BauGB handelt, entfällt die Pflicht zum Ausgleich gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB. Dies wurde auch seitens der unteren Naturschutzbehörde bestätigt.

Zu b)

Entsprechend den Festsetzungen der naturschutzfachlichen Abarbeitung ist der beschriebene Teil der Fläche gegen jegliche Inanspruchnahme im Rahmen der Baustelle abzusichern.

Zu c)

Das Umsetzen der Orchideen erfolgt auf Vorschlag der unteren Naturschutzbehörde. Bei der Maßnahme handelt es sich um wenige Individuen der ansonsten vor Ort bleibenden Population. Die Vorgabe des Einsatzes einer Fachfirma mit entsprechender Erfahrung minimiert die Ausfallrisiken des Umsetzens.

Zu d) siehe zu a)

Die Einwendungen des Bund Naturschutz Penzberg e. V. werden wie aufgelistet abgewogen.

3. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen wurden gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1.1, 2.1.2 und 2.2 erörtert und abgewogen. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erhebt die Beschlussvorschläge Nrn. 2.1.1, 2.1.2 und 2.2 zum Beschluss.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten billigt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sportanlagen an der Birkenstraße“ der Stadt Penzberg nach Maßgabe der abgewogenen Einwendungen und Anregungen, wie in den Beschlussvorlagen Nrn. 2.1.1, 2.1.2 und 2.2 dargestellt und beschließt die Bebauungsplanänderung vorbehaltlich der Genehmigung der artenschutzrechtlichen Befreiung als Satzung.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 1
StR Dr. Bauer

**4 Auner Hans: Antrag auf 2. Änderung des Bebauungsplanes
"Denkmal an der Freiheit, Teil A" für das Grundstück Fl. Nr. 828/49,
Josef-Kastl-Straße 1**

1. Vortrag:

Der Bebauungsplan „Denkmal an der Freiheit, Teil A“ der Stadt Penzberg ist am 25.07.2015 in Kraft getreten und sieht für das Grundstück Fl. Nr. 828/49 der Gemarkung Penzberg, Josef-Kastl-Straße 1, Baugrenzen entsprechend dem Bestandsgebäude für eine maximal zweigeschossige Bebauung (2 Vollgeschosse als Höchstgrenze) vor.

Mit Schreiben, bei der Stadt Penzberg eingegangen am 13.02.2017, beantragt der Grundstückseigentümer des Grundstücks Josef-Kastl-Straße 1 die Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse für sein Wohngebäude von 2 Vollgeschossen auf 3 Vollgeschosse als Höchstzahl.

Begründet wird der Antrag dadurch, dass aufgrund der Bebauungspläne „Denkmal an der Freiheit, Teil A und Teil B“ eine unmittelbare Bebauung mit 4-geschossigem Geschosswohnungsbau im westlichen und östlichen Anschluss an das 1 ½ geschossige Bestandsgebäude heranrückend ist und sich eine Bebauung des Grundstücks Josef-Kastl-Straße 1 mit drei Vollgeschossen in die Umgebungsbebauung einfügt.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten ordnet die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Denkmal an der Freiheit, Teil A“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zur Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse von 2 Vollgeschossen als Höchstzahl auf 3 Vollgeschosse als Höchstzahl für das Grundstück Fl. Nr. 828/49 der Gemarkung Penzberg, Josef-Kastl-Straße 1, an und beschließt die öffentliche Auslegung sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

5 Antrag an die Untere Naturschutzbehörde Weilheim-Schongau auf Festsetzung der Eiche GH36 (Gut Hub) als Naturdenkmal gemäß § 28 Abs. 2 BNatSchG

1. Vortrag:

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht im § 28 die Möglichkeit vor, Einzelgeschöpfe der Natur oder Flächen bis zu fünf Hektar als Naturdenkmal zu deklarieren. Dies kann aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen (Abs. (1) Nr. 2) oder aufgrund der Seltenheit, Eigenart oder Schönheit (Abs. (1) Nr. 1) erfolgen.

Folge der Deklaration als Naturdenkmal ist das Verbot der Beseitigung, der Zerstörung, der Beschädigung oder der Veränderung des Denkmals. Der Baum geht im Bezug auf die Verkehrssicherungspflicht an das Landratsamt Weilheim-Schongau über. Die Kosten von Baum-pflegemaßnahmen können auf die Stadt Penzberg umgelegt werden.

Aus Sicht der Verwaltung wäre es wünschenswert und angemessen die Eiche GH 36 (Gut Hub) bei der Unteren Naturschutzbehörde Weilheim-Schongau zur Deklaration als Naturdenkmal zu beantragen. Dieser Baum steht in seiner Größe und Erhabenheit stellvertretend für die alten Eichenalleebestände im Bereich Gut Hub und Vordermair.

Bezüglich des Alters kann leider keine genaue Aussage getroffen werden. Als jedoch im Jahr 1808, in Folge der Säkularisation, eingeleitet durch Kaiser Napoleon, der Steuerdistrikt St. Johannisrain und im Jahr 1818 (drei Jahre nach Waterloo) die Gemeindebildung St. Johannisrain und damit die „Keimzelle“ der Stadt Penzberg vollzogen wurde, war die Eiche GH36 bereits fest verwurzelt.

Die Stieleiche GH36 (Botanisch: Quercus robur) ist baumphysiologisch betrachtet als vital einzustufen. Mit einer Höhe von ca. 27 m und einer Kronenbreite von ca. 25 m und einem Stammumfang von 5,90 m ist der Baum in seiner Eigenart und Schönheit im Stadtgebiet Penzberg herausragend.

Nach Eingang des Antrages an der unteren Naturschutzbehörde beschließt der Umweltausschuss des Landkreises Weilheim-Schongau über eine mögliche Deklaration als Naturdenkmal.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beauftragt die Verwaltung, die Eiche GH36 an der unteren Naturschutzbehörde Weilheim-Schongau zur Ausweisung als Naturdenkmal zu beantragen.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

1. Vortrag:

Der Bauantrag von Frau Sybille Rüth zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 828/38 der Gemarkung Penzberg, An der Freiheit 31, ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Ausmaßen von 11,615 m x 13,365 m, die Wandhöhe wird mit 6,01 m dargestellt, die Dachneigung des Satteldaches wird mit 22° angegeben. Die benötigten Stellplätze werden auf dem Baugrundstück in Form von Garagen und Stellplätzen nachgewiesen. Alle zu beteiligenden Nachbarn haben ihr Einverständnis mit der Planung erklärt und diese durch Unterschrift bekundet. Das Baugrundstück liegt im großflächig dargestellten Abbaugelände der Grube Penzberg.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag von Frau Sybille Rüth zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 828/38 der Gemarkung Penzberg, An der Freiheit 31, das gemeindliche Einvernehmen.

Die Ziffern 1 – 13 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

1. Vortrag:

Der Bauantrag des Landkreis Weilheim-Schongau zum Ausbau des Dachgeschosses im A-Bau sowie Umbauten im Erdgeschoss und Untergeschoss im B-Bau des Gymnasiums, Fl. Nr. 912, 929/3 und 929/14 der Gemarkung Penzberg, Karlstraße 38 und 40, befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg. Da das denkmalgeschützte Gebäude ein Sonderbau ist, kann das Vorhaben nicht im Genehmigungsverfahren behandelt werden.

Maßnahme 1 - Beschreibung der bautechnischen Leistungen:

- Ertüchtigung der Wärmedämmung der Gebäudehülle des Dachgeschosses

- Ertüchtigung der Heizungsinstallation des Dachgeschosses
- Ertüchtigung der Elektroinstallation des Dachgeschosses
- Wiederherstellung ehemaliger Dachgauben
- Ausbau des Dachgeschosses für Schulnutzungen
- Ertüchtigung des Brandschutzes im Dachgeschoss
- Schaffung eines zweiten baulichen Rettungswegs aus dem Dachgeschoss
- Ertüchtigung des vorhandenen zweiten baulichen Rettungswegs aus dem ersten Obergeschoss
- Schaffung eines barrierefreien Zugangs des Dachgeschosses durch Verlängerung des vorhandenen Lifts um eine Haltestelle
- Die Maßnahme 1 soll in der zweiten Jahreshälfte 2017 durchgeführt werden.

Maßnahme 2 - Beschreibung der bautechnischen Leistungen:

- Umbau und Vorrichtung von ehemaligen Klassenzimmern in Ebene 000 zur Situierung der Biologiefachräume in diesem Bereich (Biologielehrsäle und –übungsräume)
- Umbau, Renovierung und Ertüchtigung von Räumen in Ebene-100 zur Erweiterung des Chemiebereichs (Chemielehrsäle und - übungsräume)
- Erweiterung, Renovierung und Zentralisierung der Chemievorbereitung
- Umbau, Vorrichtung und Ertüchtigung des Natur- und Technikbereichs in Ebene-100
- Anpassung von Erschließungen und – damit einhergehend – Ertüchtigung von Fluchtwegen
- Einbau von jeweils einem Fenster in der Nord- und Westfassade des Bauteil B - in Ebene-100 - zur besseren Belichtung der dann zu Fachräumen umgenutzten Vorbereitungs- und Nebenräume
- Kleinere Umbauten und Renovierungen in Ebene 200
- Auslagerung von Nutzungen aus der Ebene 200 B-Bau in die Ebene 300 A-Bau
- Verlagerung von Nutzungen in Ebene 200
- Die Maßnahme 2 soll in der zweiten Jahreshälfte 2018 durchgeführt werden

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag des Landkreises Weilheim-Schongau: Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses im A-Bau sowie für Umbauten im Erdgeschoss und Untergeschoss im B-Bau des Gymnasiums, Fl. Nr. 912, 929/3 und 929/14 der Gemarkung Penzberg, Karlstraße 38 und 40, das gemeindliche Einvernehmen.

Die Ziffern 1 – 13 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

8 Wohnbau Weilheim GmbH: Bauantrag zum Neubau von drei Hausmeistergaragen, Fl. Nr. 1122/26, /27 und 1122/19, Glückaufstraße 38

1. Vortrag:

Bauantrag der Wohnbau Weilheim GmbH: Bauantrag zum Neubau von drei Hausmeistergaragen, Fl. Nr. 1122/26, /27 und 1122/19 der Gemarkung Penzberg, Glückaufstraße 38, beurteilt

sich nach § 34 BauGB.

Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung von drei Hausmeistergaragen aus Stahlbetonfertigteilen mit Ausmaßen von 7,22 m x 10,77 m, die Wandhöhe wird mit 3,35 m dargestellt.

Dem Antrag liegt eine Abstandflächenübernahme für das Grundstück Fl. Nr. 1122/19 der Stadt Penzberg bei.

Stellungnahme der Liegenschaften:

Die Liegenschaftsverwaltung stimmt der Abstandflächenübernahme bis zum Ablauf des Erbpachtvertrages 31.01.2050 zu.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag der Wohnbau Weilheim GmbH zum Neubau von drei Hausmeistergaragen, Fl. Nr. 1122/26, /27 und 1122/19 der Gemarkung Penzberg, Glückaufstraße 38, das gemeindliche Einvernehmen einschließlich der Abstandflächenübernahme bis zum Ablauf des Erbpachtvertrages am 31.01.2050.

Die Ziffern 1 – 13 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

9	Josef Schmid GmbH: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Wohnanlage mit 21 Wohneinheiten und einer Tiefgarage, Fl. Nr. 803/3, Hochfeldstraße 17
----------	--

1. Vortrag:

In seiner Sitzung vom 14.02.2017 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten dem Vorbescheidsantrag der Josef Schmid GmbH zum Neubau einer Wohnanlage mit 21 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 803/3 der Gemarkung Penzberg, Hochfeldstraße 17, in der damaligen Antragsform nicht zugestimmt.

Der nun vorliegende Antrag auf Vorbescheid der Schmid GmbH sieht die Errichtung einer Wohnanlage in zwei Gebäuden und geänderten Dachformen vor.

Es werden ein Satteldach über Haus 2 und ein angeschnittenes Satteldach für Haus 1 vorgeschlagen. Die Dachflächen werden mit einer Neigung von ca. 35° dargestellt.

Zwei Widerkehren für die Treppenhäuser werden straßenseitig benötigt. Haus 2 soll eine Widerkehre zur Überdachung der westlich orientierten Balkone erhalten.

Die beantragten Baukörper nehmen gestalterisch nicht den historischen Bestand auf, sondern beziehen sich im oberen Bauwerksabschluss auf die Satteldächer der Umgebung. Hier muss durch architektonischen Einsatz eine weitere Annäherung an den historischen Dachtypus der Straße erreicht werden. Das Motiv des Mansarddaches soll verwendet werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,28 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,83 angegeben.

Gemäß Art. 71 Satz 1 Halbsatz 2 Bayerischer Bauordnung wird von der Nachbarbeteiligung abgesehen.

Es werden folgende Fragen im Antrag gestellt:

- a) Kann auf dem Grundstück ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen (GFZ = 0,83) und einem ausgebauten Dachgeschoss errichtet werden?
- b) Kann auf dem Grundstück ein Gebäude mit einer Grundfläche (BauNVO § 19 – TG, Stellplätze mit Zufahrten etc.) von 1.655 m² bei einer Grundstücksfläche von 1.908 m² errichtet werden (GRZ = 0,87)?
- c) Können auf dem Grundstück 21 Wohneinheiten errichtet werden?
- d) Kann im Dach des Hauses 1 eine Dachterrasse wie dargestellt errichtet werden?

Die Fragen können von Seiten der Verwaltung folgendermaßen beantwortet werden:

- a) Die baurechtliche Zustimmung für ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen (GFZ = 0,83) kann in Aussicht gestellt werden.
- b) Die baurechtliche Zustimmung für ein Gebäude mit einer Grundfläche von 1.655 m² bei einer Grundfläche von 1.908 m² (GRZ = 0,87) kann in Aussicht gestellt werden.
- c) Die baurechtliche Zustimmung für 21 Wohneinheiten kann in Aussicht gestellt werden. Der Stellplatznachweis gemäß der Penzberger Satzung ist zu erbringen.
- d) Die baurechtliche Zustimmung für eine Dachterrasse nach Westen bei Haus 1 kann in Aussicht gestellt werden. Hier muss allerdings durch architektonischen Einsatz eine weitere Annäherung an den historischen Dachtypus der Straße erreicht werden. Das Motiv des Mansarddaches soll verwendet werden. Die dargestellte Dachterrasse nach Norden soll entfallen.

Stellungnahme der Stadtwerke Penzberg:

Es bestehen Überlegungen, den öffentlichen Kanal künftig ins Trennsystem umzuwandeln. Daher wird dem Bauherrn angeraten, die Grundstücksentwässerung bereits im Trennsystem vorzunehmen, um beim evtl. späteren Umschluss keine weiteren Kosten entstehen zu lassen.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Antrag auf Vorbescheid der Josef Schmid GmbH zum Neubau einer Wohnanlage mit 21 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 803/3 der Gemarkung Penzberg, Hochfeldstraße 17, das gemeindliche Einvernehmen.

Die beantragten Baukörper nehmen gestalterisch nicht den historischen Bestand auf, sondern beziehen sich im oberen Bauwerksabschluss auf die Satteldächer der Umgebung. Hier muss durch architektonischen Einsatz eine weitere Annäherung an den historischen Dachtypus der Straße erreicht werden. Das Motiv des Mansarddaches soll verwendet werden.

Das Stadtbauamt wird beauftragt, mit den Antragstellern in Vorbereitung einer Baugenehmigung in dieser Hinsicht Gespräche zu führen.

Der Vorbescheidsantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

10	Andrä Simone und Andreas: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl. Nr. 2053/17, Sindelsdorfer Straße
-----------	--

1. Vortrag:

Der Antrag auf Vorbescheid der Eheleute Andreas und Simone Andrä zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 2053/17 der Gemarkung Penzberg, Sindelsdorfer Straße, befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Beantragt wird die Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilienhauses mit den Gebäudemmaßen von 11,49 m x 7,61 m und einem Kniestock von 1,60 m.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten stimmte dem Vorbescheidsantrag in seiner Sitzung am 12.07.2016 nicht zu, da die Erschließung nicht gesichert ist.

Dem Antragsteller liegt über deren Firma (E. H. T. Sportmarketing GmbH) ein Kaufangebot von ca. 202 m² Grundstücksfläche auf der Fl. Nr. 2053/8 vor. Eine Ankaufsbestätigung wurde durch die Stadt Penzberg bereits ausgestellt.

Stellungnahme der Stadtwerke:

Zur endgültigen Beurteilung ist die Vorlage des gesamten Notarvertrages Gerl / Fa. E.H.T Sportmarketing GmbH vom 19.11.2015 notwendig; Kaufpreis etc. kann geschwärzt werden.

Aus den Hausakten mit einem früheren Notarvertrag aus 2012 ergibt sich folgende vorläufige Beurteilung:

Das Flurstück 2053/7 ist mit einer Dienstbarkeit zu Gunsten Flurstück 2053/17 belastet und damit die Erschließung von Fl. Nr. 2053/17 gesichert, soweit es um die Bebauung mit dem Doppelhaus geht.

Sollte jedoch der Zukauf einer Teilfläche aus Fl. Nr. 2053/8 (Eigentümer Stadt Penzberg) zum Zwecke der Errichtung eines zusätzlichen EFH erfolgen, haben wir rechtliche Zweifel, ob dies von der o. g. Dienstbarkeit noch gedeckt ist. Maßgeblich halten wir den Willen der Parteien wie er in der Urkunde vom 19.11.2015 Ausdruck findet. Hierzu hat der Eigentümer Gerl vorgesprochen und erklärt, dass diese zusätzliche Bebauung im Zeitpunkt des Notarvertrages nicht einbezogen war.

Die im Schreiben von E. H. T Sportmarketing GmbH vom 27.06.2016 erwähnten Rechtsauffassungen werden zur Kenntnis genommen und ändern zunächst nichts an der Beurteilung, dass auf Grund der o. g. Rechtsunsicherheit die Erschließung nicht gesichert ist.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Vorbescheidsantrag der Eheleute Simone und Andreas Andrä zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 2053/17 der Gemarkung Penzberg, Sindelsdorfer Straße, das gemeindliche Einvernehmen nicht, da die erforderliche Erschließung des Grundstücks bezüglich der Ableitung von Niederschlags- und Schmutzwasser nicht nachgewiesen wurde und derzeit als nicht gesichert gilt.

Sofern die ordnungsgemäße Schmutz- und Niederschlagswasserableitung durch den Bauherrn nachgewiesen werden kann, kann der Vorbescheidsantrag mit Zustimmung im Verwaltungsweg an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

11	Marker Deutschland GmbH: Antrag auf Verlängerung der befristeten Geltungsdauer der Baugenehmigung für den Produktions-Container auf dem Grundstück GSG Schleicher, Fl. Nr. 1140/14, Dr.-Gotthilf-Näher-Straße 12
-----------	---

1. Vortrag:

Bauantrag der Firma Marker GmbH zum Neubau eines Produktionsraumes auf dem Grundstück Fl. Nr. 1143/8 der Gemarkung Penzberg, Dr.-Gotthilf-Näher-Straße 6.

Die Firma Marker GmbH hat vor elf Jahren für das hier beantragte Gebäude einen Bauantrag gestellt. Die Baugenehmigung wurde mit Genehmigungsschreiben vom 26.07.2006 auf fünf Jahre befristet und am 19.03.2012 um weitere fünf Jahre verlängert. Die Frist ist nun abgelaufen, die Firma Marker GmbH benötigt das Containergebäude weiterhin für die im Antrag von 2006 mitgeteilte Nutzung. Das Stahlblechfertiggebäude, das auf dem Asphalt des Gewerbehofs aufgestellt wurde, soll nun eine befristete Verlängerung von fünf Jahren erhalten. Von Seiten der Verwaltung bestehen gegen den Antrag auf befristete Verlängerung der Baugenehmigung für den Produktionsraum keine Bedenken.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung für den Produktionsraum der Firma Marker GmbH befristet auf fünf Jahre das gemeindliche Einvernehmen. Der Antrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

12 Vorberatung über die Einführung von Richtlinien zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)

1. Vortrag:

Die Entwicklung der Kapitalmarktsituation hat auch in Penzberg dazu geführt, dass im Wohnungsbau eine Verknappung von Baulandangeboten und steigende Miet- oder Kaufpreise zu beobachten sind.

Mit dem Ziel einer ausgewogenen Stadtentwicklung möchte die Stadt Penzberg hier in ihrer kommunalen Planungshoheit mit den Mitteln der Sozialgerechten Bodennutzung gemäß § 1 des Baugesetzbuches gegensteuern.

Dieses Thema wurde zuletzt in öffentlicher Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 31.10.2016 behandelt.

Mit dem Begriff „Sozialgerechte Bodennutzung“ (SoBoN) wird die Richtlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge und Regelungen bezeichnet. Der Begriff entstammt dem Baugesetzbuch (BauGB), § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB, in denen „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderung kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,“ als Aufgabe der Bauleitplanung definiert wird. Das bedeutet, dass Bauleitplanung neben vielem anderem auch eine „sozialgerechten Bodennutzung“ zu gewährleisten hat.

Daneben ist als Rechtsgrundlage für den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags im Sinne der SoBoN § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB heranzuziehen:

„die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung;

Die hier genannten städtebaulichen Ziele sind die Stärkung der Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsgruppen. Insbesondere Schaffen eines ausreichenden Angebotes an Wohnungen für Haushalte mit unteren, niedrigen und mittleren Einkommen.

Dabei sollte eine integrative Entwicklung von Wohnquartieren mit einer Wohnungsmischung zur Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen berücksichtigt werden.

Für die Stadt Penzberg, für die weiterhin ein Bevölkerungswachstum prognostiziert wird, ist die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum eine wesentliche Aufgabe der Daseinsfürsorge.

Mit der Einführung einer Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung besteht die Chance die Versorgung auch für die Bevölkerung mit unteren, niedrigen und mittleren Einkommen zuverlässig und langfristig zu sichern.

Die Landeshauptstadt München ist ab 1989 vorbereitend und mit Stadtratsbeschlüssen seit 1994 beispielgebend für die Umsetzung einer Sozialgerechten Bodennutzung in Deutschland.

Der Münchner Weg zur sozialgerechten Bodennutzung diene bereits weiteren Kommunen als

Vorlage zur Erstellung einer eigenen Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung.

Voraussetzung für die Anwendung der Sozialgerechten Bodennutzung

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Stadtgebiets der Stadt Penzberg mit allen Gemeindeteilen.

Ein Grundstück erfährt durch einen neuen Bebauungsplan eine nicht unerhebliche Bodenwertsteigerung mit geplanter Wohnnutzung.

Es entstehen durch das Vorhaben planungsbedingte infrastrukturelle Kosten und Lasten bei der Stadt.

Grundsätze der SoBoN

- **Transparenz bei der Durchführung**
bedeutet Kostensicherheit und Rechtssicherheit für die Projektpartner Investor und Stadt, einheitliche Verfahrensgrundsätze regeln von Beginn an die Kosten und Lasten und die Verfahrensschritte
- **Gleichbehandlung**
SoBoN gilt für jede Planung die durch Bebauungsplanung entwickelt wird, auch städtische oder staatliche Vorhaben
- **Angemessenheit**
mind. 1/3 des Bruttowertzuwachses des Bodenwertes verbleibt beim Investor
- **Ursächlichkeit**
Die Kosten und Lasten für Infrastruktur, die im konkreten Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben für die Stadt Penzberg entstehen, sind anrechenbar

Die Richtlinie der sozialgerechten Bodennutzung sorgt für Transparenz und Kalkulierbarkeit der geforderten Kosten, Lasten und kostenrelevanten Bindungen für den Planungsbegünstigten und die Stadt.

Eine stadtweite Anwendung sichert die Gleichbehandlung der Planungsbegünstigten, denen ein angemessener Teil des planungsbedingten Wertzuwachses verbleibt, mindestens ein Drittel der durch die Überplanung erzielten Bodenwertsteigerung.

Der Zuwachs errechnet sich aus einem Vergleich des Grundstückswerts vor Planung (Anfangswert) und dem Wert aufgrund der rechtsverbindlichen Planung (Endwert).

Sind die Planungsbegünstigten der Auffassung, dass das Drittel in ihrem Fall nicht angemessen ist, müssen sie den Beweis hierfür antreten; danach entscheidet der Stadtrat über den Fortgang der Planung.

In einer SoBoN-Berechnung prüft die Stadt in jedem Einzelfall, ob die Mindestgrenze eingehalten ist und ermittelt auf diese Weise, ob die ermittelten Kosten, Lasten und Bindungen angemessen sind.

Vertraglicher Ablauf in drei Verfahrensschritten

Die SoBoN wird parallel mit dem Bebauungsplanverfahren abgewickelt und in drei Verfahrensschritten durchgeführt.

Erster Schritt: Die Grundzustimmung:

Die Grundzustimmung ist die erste Voraussetzung für den Beginn eines Verfahrens mit dem Aufstellungsbeschluss.

In ihr erklären sich die Planungsbegünstigten mit der Anwendung der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung grundsätzlich einverstanden. Die Stadt hat damit die Sicherheit, dass Planungskapazitäten zielgerecht eingesetzt werden und künftiges Baurecht auch verwirklicht wird.

Eine entsprechende Aussage zur Grundzustimmung wird dem Stadtrat mit dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens zur Entscheidung vorgelegt.

Zweiter Schritt: Die Grundvereinbarung:

Die Grundvereinbarung muss stehen, bevor der Bebauungsplanentwurf dem Stadtrat zur Billigung vorgelegt werden kann (Auslegungsbeschluss).

In der Grundvereinbarung erklären die Planungsbegünstigten rechtlich bindend, welche Leistungen sie im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung erbringen werden.

Zu diesem Zeitpunkt sind die Planungen hinreichend fortgeschritten um konkrete Leistungen definieren zu können und es liegt eine standardisierte rechnerische Darstellung über die voraussichtliche Belastungsgrenze vor (SoBoN-Berechnung mit Bewertungsgutachten zu Anfangs- und Endwerten).

Im Rahmen der Grundvereinbarung sind entweder als Teil des städtebaulichen Vertrages oder in einem gesonderten Sozialen Bindungsvertrag auch die näheren Einzelheiten zur Förderquote für den geförderten Wohnungsbau zu regeln.

Die Grundvereinbarung kann in Form eines städtebaulichen Vertrages, als Einverständniserklärung zu einem einvernehmlichen gesetzlichen Umlegungsverfahren oder als Kombination aus beiden bestehen.

Dritter Schritt: Die Ausführungsverträge:

In den Ausführungsverträgen, die im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss getroffen werden, werden die Leistungen detailliert geregelt, die in der Grundvereinbarung bereits verabredet wurden. Das sind zum Beispiel gesonderte Erschließungsverträge oder Herstellungsverträge für Kinderbetreuungseinrichtungen bzw. Folgekostenverträge.

Leistungen des Planungsbegünstigten:

- Übernahme von Planungskosten wie Wettbewerbs-/ Gutachtenkosten, externe Planungskosten Bebauungsplanentwurf, Umweltbericht etc.
- Herstellung bzw. Herstellungskosten und Flächenabtretungen für Erschließung, Gemeinbedarfseinrichtungen, Grünflächen- und Ausgleichsflächen
- Herstellungskosten oder Finanzierungsbeiträge für soziale Infrastruktur für Kinder unter 10 Jahre bei Kindertageseinrichtungen, Grundschule
- Keine Kostenübernahmen/Beiträge für sonstige Infrastrukturkosten wie z. B. weiterführende Schulen, Sportflächen, kulturelle Einrichtungen
- Nur investive Kosten, kein Unterhalt
- Vertragliche Bindung zur Förderung des sozial gebundenen Wohnungsbau → Anteil von 30 % geförderter Wohnungsbau

Die Differenz zwischen Verkehrswert der freifinanzierten Wohnung und dem anerkannten Grundstückwert für die sozial gebundenen Flächen wird als Wertminderung in der SoBoN-Berechnung berücksichtigt

Mit der vertraglich vereinbarten Kostenübernahme durch den Planungsbegünstigten bleibt die Planungshoheit der Stadt unberührt.

Bagatellgrenze:

Bei einem Wohnungsbauvorhaben das eine Gesamtgeschossfläche für Wohnen von 500m² Geschossfläche (GF) nicht überschreitet ist die SoBoN-Richtlinie nicht anzuwenden.

Hier ist davon auszugehen, dass die Angemessenheit der Maßnahme nicht vorliegt. Eine Baumaßnahme in dieser Größenordnung verursacht in der Regel einen recht geringfügigen Umfang an infrastrukturellen Kosten und Lasten bei der Stadt (z. B. 1 Kindergartenplatz), der über die bestehenden Einrichtungen abgedeckt wird.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass neben der geringen Anzahl von geförderten Wohnungen fördermitteltechnische Anforderungen wie knappe Erschließungsflächen, Grundrissgestaltung gelten, die bei dieser geringen Anzahl wirtschaftlich nicht vertretbar realisiert werden könnten.

Beispielrechnung: Gesamt-GF = 500 m² : 100 m²/WE = 5 WE, davon 30 % geförderter Sozialwohnungsbau = 1,5 WE

Richtlinien für den geförderten Wohnungsbau:

Der geförderte Wohnungsbau soll bedarfsgerecht erstellt werden, das bedeutet, dass der Stadtrat im Rahmen des Abschlusses der Grundvereinbarung stadtteilbezogen und nach dem jeweils festgestellten Bedarf festlegt, in welcher Form der geförderte Wohnungsbau hergestellt werden soll:

- Mietwohnungen für Geringverdiener mit staatlicher Förderung
- Geförderter Miet- und Eigentumswohnungsbau für mittlere Einkommen.

Bei Vorhaben, die mehr als 2 sozialgeförderte Wohnungen auslösen, können auch beide Formen des sozialgerechten Wohnungsbaus nach Festlegung von absoluten oder prozentualen Zahlen durch den Stadtrat zur Anwendung kommen.

Ermittlung Anfangs- und Endwerte, infrastrukturelle Kosten der Planung:

Grundlage für die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte sind Gutachten, die in der Zusammenarbeit mit der Stadt Penzberg (Stadtbauamt sowie Liegenschaftsamt) bewertet werden. Das bestehende und das künftige Baurecht werden in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt ermittelt.

Folgekosten für die Herstellung der sozialen Infrastruktur:

Für die Ermittlung der infrastrukturellen Kosten für die Herstellung der sozialen Infrastruktur für Kinder bis 10 Jahre wie Kindergarten, Kinderhort, Kinderkrippe und Grundschule wurde im Rahmen eines Gesamtkonzepts ein Kostenbedarf in Höhe von 67,75 € je Quadratmeter zusätzlicher Geschossfläche ermittelt.

Dieser Kostenbedarf ist, sofern die Bagatellgrenze von 500 m² Geschossflächenmehrung für Wohnen überschritten ist, von den Planbegünstigten zu erheben.

Alternativen zur Anwendung der SoBoN:

Die Stadt Bad Tölz hat an Stelle einer SoBoN im Jahr 2016 die zukunftsorientierte Bodennutzung (ZoBoN) eingeführt.

Der wesentliche Unterschied zur SoBoN liegt darin, dass

- eine Neuaufstellung von Bebauungsplänen für **Wohnbauland oder gemischtes Bauland** mit einer Gesamtentwicklungsfläche **ab 5.000 m²** nur erfolgt, wenn vor dem Aufstellungsbeschluss der Stadt mindestens 1/3 der Gesamtentwicklungsfläche zum jeweiligen Zeitwert zum Kauf angeboten wird.

Die Stadt entwickelt dann mit, d.h. sie beteiligt sich z. B. anteilig an den Kosten der Planung und Erschließung, stellt anteilig Erschließungs- und Freiflächen zur Verfügung und baut dann selbst oder verkauft die entwickelten Grundstücke mit entsprechenden Nutzungsvorgaben z. B. an eine Wohnungsbaugesellschaft.

Sofern eine Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Stadt auch ohne Eigenerwerb sichergestellt werden kann, so kann die Stadt dies mit Vertrag (z. B. Zielbindungsvertrag - Ankaufmodell) regeln und auf einen Eigenerwerb verzichten.

Die Entscheidung bezüglich der Wahl des Verfahrens wird vom Stadtrat gestraften. Der Grundstückseigentümer hat keinen Rechtsanspruch auf Durchführung eines bestimmten Verfahrens.

Die Stadt strebt dabei Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen an (integriertes Wohnen), um Segregations- bzw. Gentrifizierungstendenzen entgegenzuwirken.

- eine Neuaufstellung von Bebauungsplänen für **gewerbliches Bauland** mit einer Gesamtentwicklungsfläche **ab 5.000 m²** nur erfolgt, wenn vor dem Aufstellungsbeschluss der Stadt die Gesamtentwicklungsfläche zum jeweiligen Zeitwert zum Kauf angeboten wird.

Damit soll sichergestellt werden, dass eine Vielzahl attraktiver Betriebe mit Arbeitsplätzen für alle Bildungsgruppen in Bad Tölz angesiedelt werden. Durch einen nachhaltigen Mix an Gewerbebetrieben wird eine Monostruktur mit möglichen negativen Auswirkungen verhindert. Nachdem Bad Tölz auch zukünftig nur über wenige Gewerbeflächen verfügen wird, vermeidet man mit diesem Vorgehen u.a. auch Gewerbebetriebe mit großem Flächenverbrauch bei gleichzeitig wenigen Arbeitsplätzen. Durch eine Bauverpflichtung in den Kaufverträgen kann eine zeitnahe Bebauung der Gewerbeflächen gesichert und eine Grundstücksspekulation verhindert werden.

Gegenüberstellung verschiedener Modelle:

Die Verwaltung hat in nachfolgender Tabelle verschiedene SoBoN sowie ZoBoN-Modelle gegenübergestellt und auch das bisher angewandte Verfahren dargestellt:

Bestimmung	Penzberg bisher	München	Landsberg
Anwendbar ab	8. Zusätzlicher Wohneinheit	500 m ² Gesamtgeschossfläche für Wohnen, gemischte Nutzung und Gewerbe	500 m ² Gesamtgeschossfläche für Wohnen
Leistungen Planbegünstigter (PB)	Übernahme Planungskosten Herstellung Erschließung (Straße sowie Wasser- und Kanalleitungen) Herstellung Grün- und Ausgleichsflächen	Übernahme Planungskosten Herstellung Erschließung Herstellung Grün- und Ausgleichsflächen Gemeinbedarfseinrichtungen	Übernahme Planungskosten Herstellung Erschließung Herstellung Grün- und Ausgleichsflächen Gemeinbedarfseinrichtungen
Soziale Infrastruktur	Ablösung Finanzierungsbeitrag in Höhe von 8.437 € für große Wohnungen und 2.765 € für Kleinwohnungen ab 8. WE	Ablösung Finanzierungsbeitrag in Höhe von 66,47 € je m ² Geschossflächenmehrung	Pro WE ist ein Versorgungsgrad von 0,45 Kindern an Kinderbetreuung und schulischer Infrastruktur anzusetzen
Sozial geförderter Wohnungsbau	Bisher keine Anwendung	30% geförderter Wohnungsbau Bindungsdauer: Mietwohnungen 25 Jahre Eigenwohnraum 15 Jahre	30% geförderter Wohnungsbau davon 20% Miet- und Eigentumswhg 10% Whg mit staatlicher Förderung Bindungsdauer: 40 Jahre

Bestimmung	Bad Tölz	Penzberg neu (Vorschlag)
Anwendbar ab	5000 m ² Gesamtentwicklungsfläche	500 m ² Gesamtgeschossfläche für Wohnen (entsprechend dem Modell Landsberg)
Leistungen Planbegünstigter (PB)	<u>Wohn- und Mischgebiet:</u> PB und Stadt teilen sich Planungs- und Erschl.-kosten sowie Flächen für Erschließung anteilmäßig <u>Gewerbegebiet:</u> Stadt trägt Kosten als Grundstückseigentümer	Übernahme Planungskosten Herstellung Erschließung einschließlich Wasser- und Kanalleitungen Herstellung Grün- und Ausgleichsflächen Gemeinbedarfseinrichtungen
Soziale Infrastruktur		Ablösung Finanzierungsbeitrag in Höhe von 67,75 € je m ² Geschossflächenmehrung (entsprechend der Berechnung Gesamtkonzept für Penzberg)
Sozial geförderter Wohnungsbau	Stadt baut auf erworbenen Anteil sozialgeförderte Whg oder verkauft Grundstück an Wohnungsbaugesellschaft mit Nutzungsvorgaben	30% geförderter Wohnungsbau Bindungsdauer: Mietwohnungen 25 Jahre Eigenwohnraum 20 Jahre

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Penzberg die Einführung einer „Richtlinie zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) in Penzberg“, die auf Grundlage der Richtlinie zur Sozialgerechten Bodennutzung der Stadt Landsberg sowie der Zukunftsorientierten Bodennutzung der Stadt Bad Tölz zu erstellen ist.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Die Verwaltung wird beauftragt, bis zur nächsten Stadtratssitzung eine entsprechende „Richtlinie zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) in Penzberg“ zu erstellen.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin

Günter Fuchs
Schriftführung