
Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Herr Fuchs	3 Fc-Pe	

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Stadtrat	22.10.2019	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Penzberg,, (Vorkaufsrechtssatzung Innenstadt Penzberg)

1. Vortrag:

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht unter § 25 die Möglichkeit vor, dass Gemeinden

- entweder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen (Alternative 1)
- oder in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht (Alternative 2).

Zur Sicherung der in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB genannten Belange zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt Penzberg“ wird für das räumliche Gebiet des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt Penzberg“ der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB empfohlen.

Der zentrale Versorgungsbereich gibt die räumliche Abgrenzung des tatsächlichen Innenstadtzentrums an. Dies ist der Bereich der Stadt, in dem sich eine dichte Abfolge von Einzelhandelsbetrieben, ergänzt um ein breites Spektrum an Dienstleistungen, Gastronomiebetrieben und öffentliche Einrichtungen befindet.

Im Einzelhandelskonzept ist der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt Penzberg“ abgegrenzt. Er gibt die aktuelle örtliche Situation wieder und dient der räumlichen Zuordnung der zentrenrelevanten Sortimente, die in nachfolgender Tabelle dargestellt sind:

Einzelhandelskonzept Penzberg

Penzberger Sortimentsliste 2015

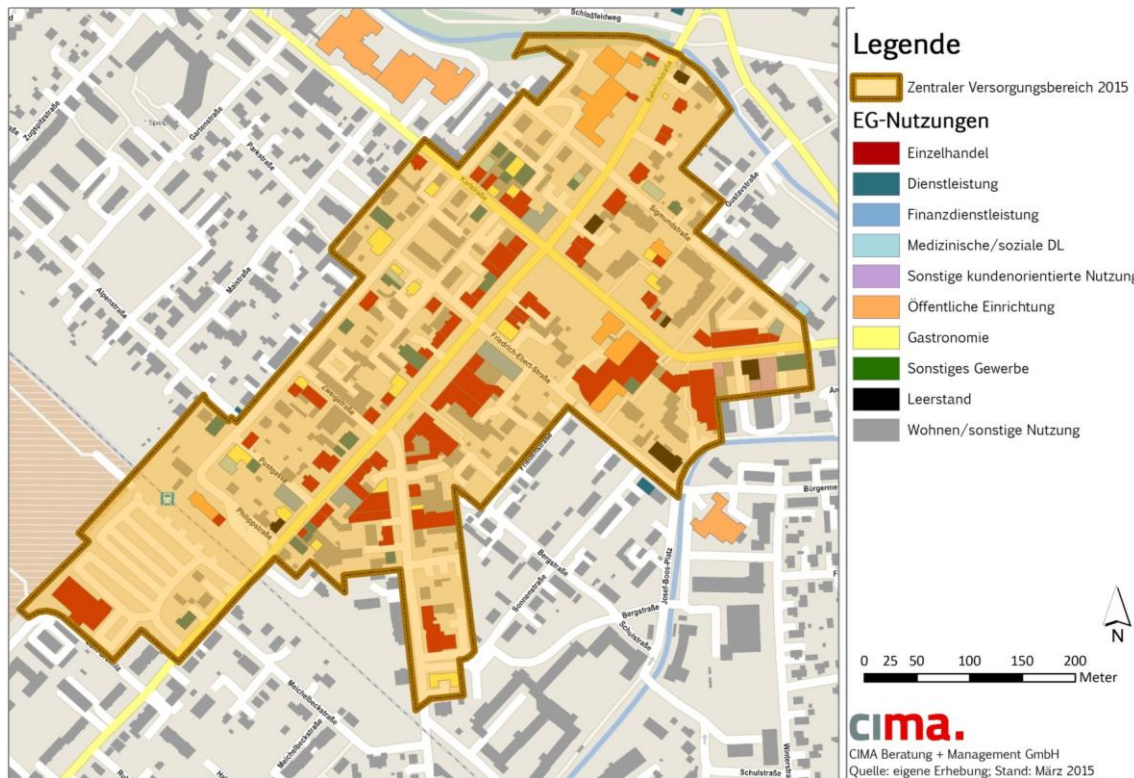
Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Antiquitäten, Kunstgegenstände ▪ Baby- und Kinderartikel ▪ Bastelartikel ▪ Briefmarken ▪ Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse ▪ Bücher ▪ Devotionalien ▪ Feinmechanische Erzeugnisse ▪ Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren ▪ Haus- und Heimtextilien, Bettwaren ▪ Jagd- und Angelbedarf, Waffen ▪ Lederwaren, Kürschner-, Galanteriewaren ▪ Musikinstrumente, Musikalien ▪ Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung ▪ Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf ▪ Schuhe ▪ Spielwaren ▪ Sportartikel, Campingartikel ▪ Uhren, Schmuck 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Autozubehör, -teile, -reifen ▪ Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse ▪ Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren ▪ Boote und Zubehör ▪ Brennstoffe, Holz- und Holzmaterialen, Kohle, Mineralölerzeugnisse ▪ Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel, Computer und Kommunikationselektronik einschl. Zubehör ▪ Elektrogeräte (Elektrogroßgeräte, sog. „weiße Ware“), Nähmaschinen, Leuchten und Zubehör ▪ Foto, Fotozubehör ▪ Fahrräder und Zubehör ▪ Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge ▪ Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen ▪ Möbel, Küchen ▪ Unterhaltungselektronik („braune Ware“) ▪ Zooartikel, Tiere, Tiernahrung und -pflege
	<p>Nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel ▪ Reformwaren, Naturkost ▪ Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) ▪ Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel ▪ Schnittblumen und kleinere Pflanzen ▪ Zeitungen und Zeitschriften

26

Neben der Aufgabe zur zentralen Versorgung der Stadt Penzberg mit zentrenrelevanten Sortimenten ist innerhalb des zentralen Versorgungsgebiets auch eine ausreichende Versorgung mit Dienstleistungsbetrieben, Arzt- und Zahnarztpraxen, Gastronomiebetrieben sowie die Wohnraumversorgung (insbesondere sozialgebundener Wohnraum sowie Seniorenwohnungen und betreutes Wohnen) zu gewährleisten.

Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung erstreckt sich auf den mit Stadtratsbeschluss vom 28.07.2015 festgelegten zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Penzberg“ und ist nachfolgend dargestellt:

Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Penzberg“

**2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat beschließt nachfolgende Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für das räumliche Gebiet des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt Penzberg“

Satzung der Stadt Penzberg

über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Penzberg“ (Vorkaufsrechtssatzung Innenstadt Penzberg)

Die Stadt Penzberg erlässt gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), das zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, folgende Satzung:

**§ 1
Zweck der Satzung**

Der zentrale Versorgungsbereich gibt die räumliche Abgrenzung des tatsächlichen Innenstadtzentrums an. Dies ist der Bereich der Stadt, in dem sich eine dichte Abfolge von Einzelhandelsbetrieben, ergänzt um ein breites Spektrum an Dienstleistungen, Gastronomiebetrieben und öffentliche Einrichtungen befindet.

Im Einzelhandelskonzept ist der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt Penzberg“ abgegrenzt. Er gibt die aktuelle örtliche Situation wieder und dient der räumlichen Zuordnung der zentrenrelevanten Sortimente, die in nachfolgender Tabelle dargestellt sind:

Einzelhandelskonzept Penzberg

Penzberger Sortimentsliste 2015

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Antiquitäten, Kunstgegenstände ▪ Baby- und Kinderartikel ▪ Bastelartikel ▪ Briefmarken ▪ Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse ▪ Bücher ▪ Devotionalien ▪ Feinmechanische Erzeugnisse ▪ Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren ▪ Haus- und Heimtextilien, Bettwaren ▪ Jagd- und Angelbedarf, Waffen ▪ Lederwaren, Kürschner-, Galanteriewaren ▪ Musikinstrumente, Musikalien ▪ Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung ▪ Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf ▪ Schuhe ▪ Spielwaren ▪ Sportartikel, Campingartikel ▪ Uhren, Schmuck 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Autozubehör, -teile, -reifen ▪ Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse ▪ Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren ▪ Boote und Zubehör ▪ Brennstoffe, Holz- und Holzmaterialien, Kohle, Mineralölerzeugnisse ▪ Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel, Computer und Kommunikationselektronik einschl. Zubehör ▪ Elektrogeräte (Elektrogroßgeräte, sog. „weiße Ware“), Nähmaschinen, Leuchten und Zubehör ▪ Foto, Fotozubehör ▪ Fahrräder und Zubehör ▪ Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge ▪ Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen ▪ Möbel, Küchen ▪ Unterhaltungselektronik („braune Ware“) ▪ Zooartikel, Tiere, Tiernahrung und -pflege
	<p style="text-align: center;">Nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel ▪ Reformwaren, Naturkost ▪ Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) ▪ Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel ▪ Schnittblumen und kleinere Pflanzen ▪ Zeitungen und Zeitschriften

26

Neben der Aufgabe zur zentralen Versorgung der Stadt Penzberg mit zentrenrelevanten Sortimenten ist innerhalb des zentralen Versorgungsgebiets auch eine ausreichende Versorgung mit Dienstleistungsbetrieben, Arzt- und Zahnarztpraxen, Gastronomiebetrieben sowie die Wohnraumversorgung (insbesondere sozialgebundener Wohnraum sowie Seniorenwohnungen und betreutes Wohnen) zu gewährleisten.

Die Stadt Penzberg zieht im Geltungsbereich dieser Satzung städtebauliche Maßnahmen in Betracht.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt Penzberg“ wird diese Vorkaufsrechtssatzung erlassen.

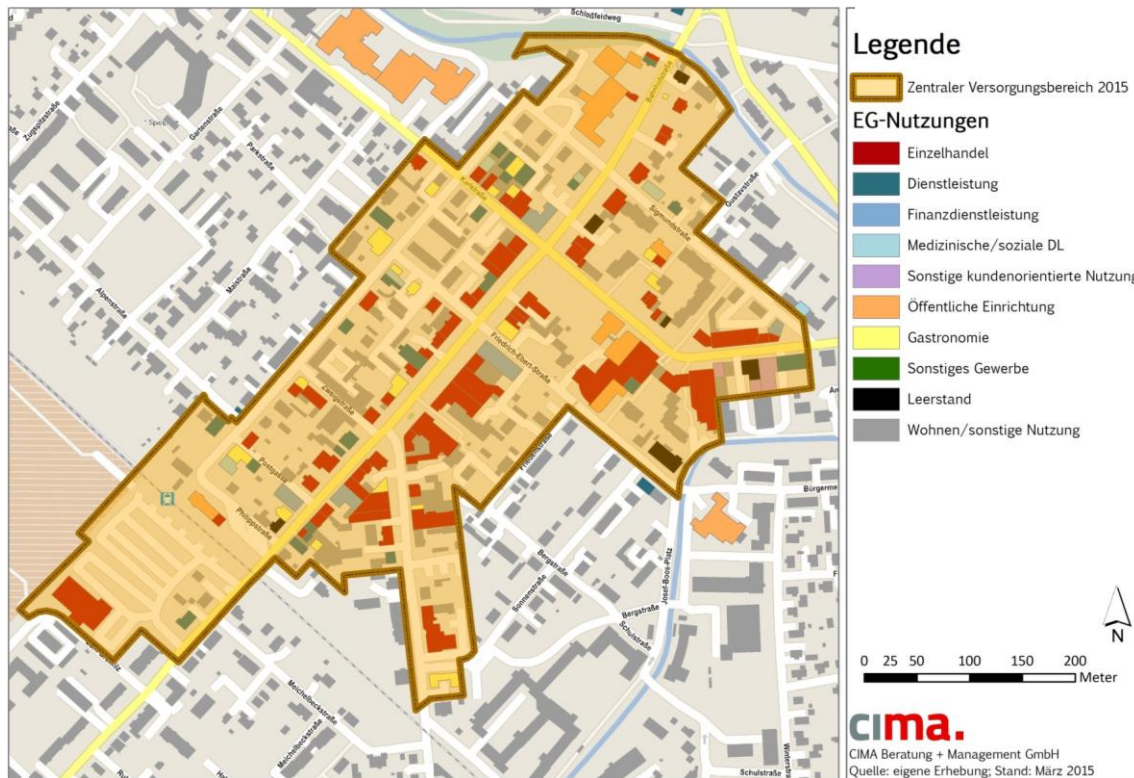
§ 2

Geltungsbereich / Satzungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung ist im nachstehendem Lageplan dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Das Vorkaufsrecht erstreckt sich auf die im Lageplan ockerfarbig dargestellten Grundstücke, die sich innerhalb des mit brauner Linie umgrenzten Bereichs befinden.

Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Penzberg“



**§ 3
Besonderes Vorkaufsrecht**

Im Geltungsbereich dieser Satzung steht der Stadt Penzberg ein Vorkaufsrecht an Grundstücken gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Baugesetzbuch) zu.

**§ 4
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.