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

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten	03.12.2019	öffentlich	Entscheidung

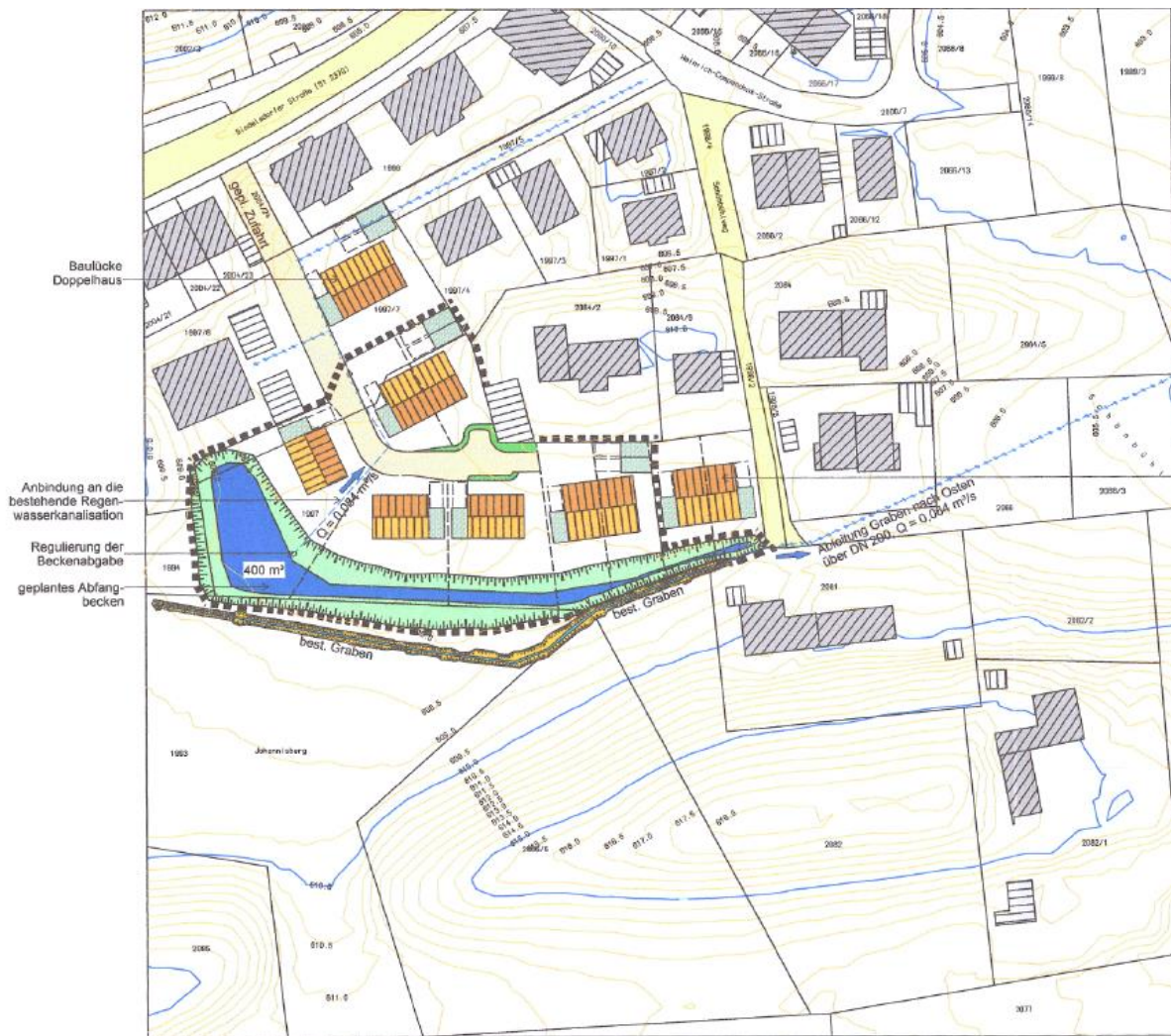
Betreff
Beratung über die Aufstellung von Bebauungsplänen im Bereich Schönbühlweg

Anlagen:
Antrag Bebauungsplan Schönbühlweg
Antrag vom 20.10.2019
Antrag vom 17.09.2016
Stellungnahme KU

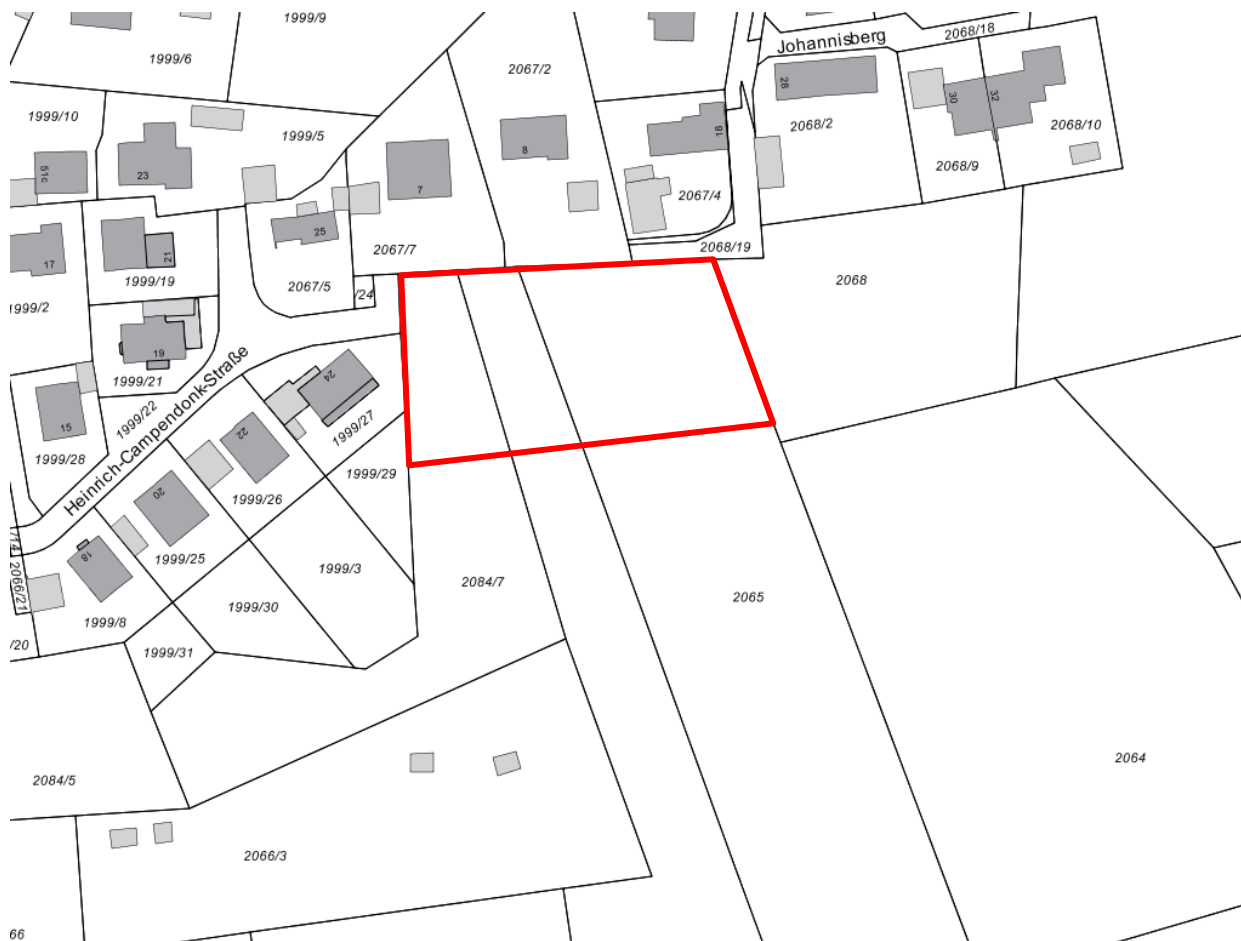
1. Vortrag:**a)**

Mit Schreiben vom 20.10.2019 wird die Aufstellung eines Bebauungsplans bzw. einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zur Bebauung der Grundstücke Flurnummern 1993 TF, 1994 TF, 1997 TF, 1997/7 TF der Gemarkung Penzberg, Schönbühlweg, beantragt.
Die Grundstücksfläche beträgt ca. 4.000 m².

Der beantragte Geltungsbereich ist nachfolgend dargestellt.
Durch das Ingenieurbüro Dr. Blasy-Dr. Øverland wurde am 18.04.2018 ein hydraulisches Gutachten (Nachweis) erstellt, das erforderliche wasserwirtschaftliche Maßnahmen zur Bebauung beinhaltet.

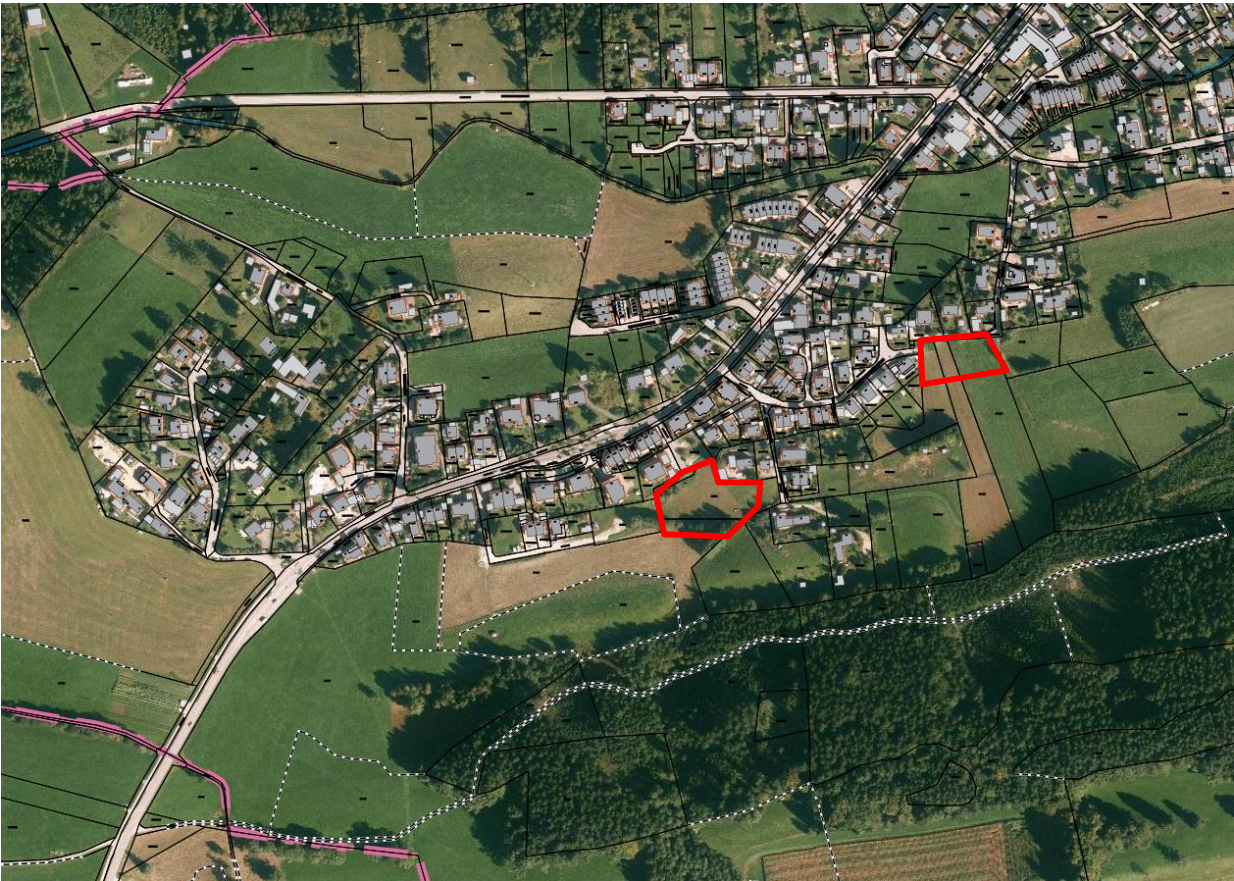


b) Mit Schreiben vom 17.09.2016 hat eine Miteigentümerin des Grundstücks Flurnummer 2083 die Aufstellung eines Bebauungsplans als Fortführung des Bebauungsplans „Johannisberg Süd“ für die Bebauung der nördlichen Teilflächen der Grundstücke Flurnummern 2083, 2084/7 und 2065 eingereicht. Die Grundstücke befinden sich südlich der Straße Johannisberg und östlich der Heinrich-Campendonk-Straße. Die Grundstücke sind in nachfolgendem Lageplan rot umrandet dargestellt.

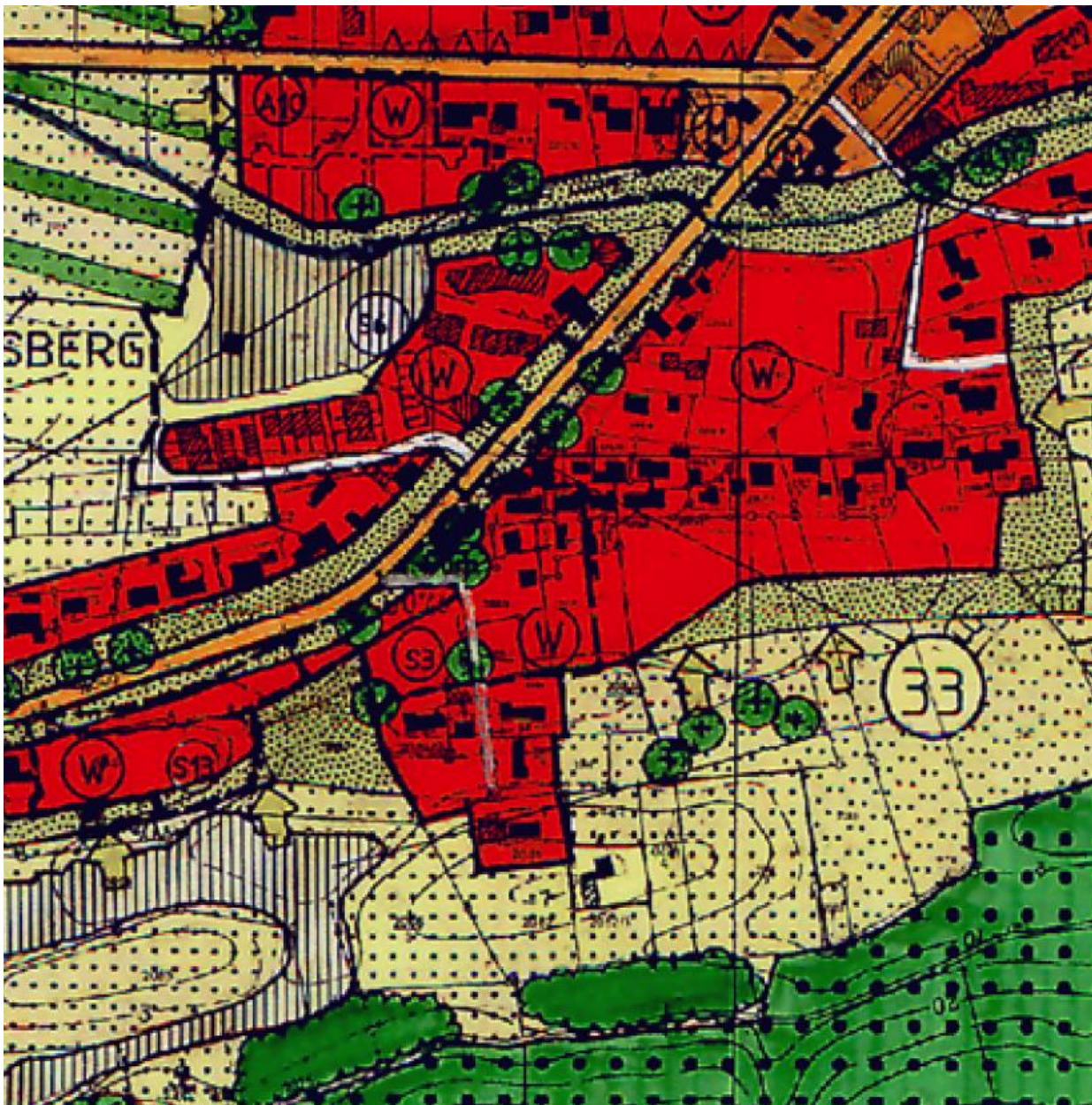


Stellungnahme der Verwaltung:

Die zur Bebauung beantragten Grundstücke befinden sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich im Ortsteil Johannisberg-Schönbühlweg im Süden der Stadt Penzberg in Nähe zum südwestlichen Ortsrand. In nachfolgendem Lageplan sind diese Flächen rot umrandet dargestellt.



Im Flächennutzungsplan ist der Bereich Schönbühlweg als Grünfläche und der Bereich Johannesberg als Wohnbaufläche ausgewiesen.



Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch.

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Der Stadtrat hat am 26.11.2019 als Voraussetzung zur Aufnahme in die Förderinitiative „Innen statt Außen“ einen Selbstbindungsbeschluss zur Verpflichtung im Sinne einer begrenzten räumlichen Ortsentwicklung, der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung den Vorrang zu geben, Zersiedelung zu verhindern und Bauflächen flächensparend auszuweisen, behandelt.

Die beiden beantragten Baugebiete entsprechen nicht dem Selbstbindungsbeschluss.

SoBoN:

Am 28.03.2017 hat der Stadtrat den Beschluss zur Anwendung der Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) gefasst. Diese Richtlinie sieht vor, dass eine Neuaufstellung von Bebauungsplänen mit einer Gesamtentwicklungsfläche ab 3000 m² nur dann 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 eine Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung) zur Anwendung der SoBoN-Richtlinie abgeben.

Die beiden Anträge beinhalten weder ein Kaufangebot noch die Bereitschaft zur Abgabe der Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung) zur Anwendung der SoBoN-Richtlinie.

Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg:

Die GEP-Maßnahme Nr. 40 „Sindelsdorfer Straße“ befasst sich mit den bestehenden Abschlägen von Mischwasser in den Schwadergraben. Diese sind u. a. durch Drosselung zu reduzieren, um die Gewässerqualität des Schwadergrabens zu verbessern.

Die beantragte Erschließung weiterer Bauflächen im Schönbühlweg steht damit grundsätzlich in Kollision zur GEP-Maßnahme. Die Priorität Nr. 60 von 60 ergibt sich aus der geringen Gefährdungskategorie 5 und wird voraussichtlich nach dem Jahr 2030 zur Durchführung kommen.

Die vorgelegte Niederschlagswasserbewältigung muss die weitere Ableitung durch das Grabensystem Johannisberg bis zur Einleitung in den Schwadergraben an der Brücke Unterholzstraße umfassen, dies ist bisher nicht der Fall.