



## Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg

Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 18.01.2022

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.  
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

### 6. 76. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Schloßfeldweg 1: geringfügige Änderung der Planung

3/001/2022

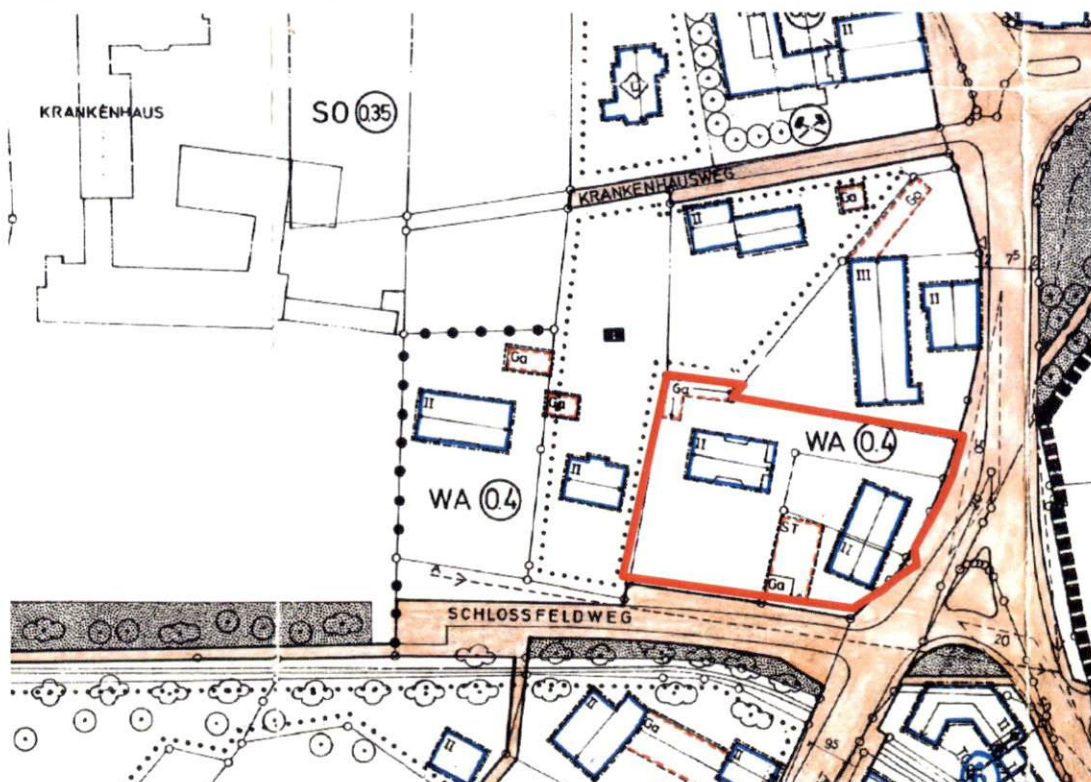
#### 1. Vortrag:

Der Stadtrat hat am 29.04.2020 die Aufstellung der 76. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 933/11 der Gemarkung Penzberg, Schloßfeldweg 1, angeordnet.

Da die Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung dient, kann diese im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Sofern durch die Bebauungsplanänderung eine Geschossflächenmehrung von mindestens 500 m<sup>2</sup> entsteht, ist durch den planbegünstigten Grundstückseigentümer eine Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung) zur Anwendung der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) sowie zur Übernahme der Planungskosten abzugeben.

Nachfolgend ist der Bebauungsplan auszugsweise für das Grundstück (rot umrandet) mit angrenzendem Bereich dargestellt:



Der rechtskräftige Bebauungsplan „Altstadtsanierung“ sieht für das Grundstück Schloßfeldweg 1 u. a. folgende Festsetzungen vor.

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- GFZ, max. 0,40
- Baugrenzen für ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Länge von ca. 21 m und einer Breite von ca. 13 m.
- Flächen für Garagen im nordwestlichen Grundstücksbereich

Mit der Erstellung der Planunterlagen für die 76. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg wurde durch den Grundstückseigentümer das Architekturbüro Schmauser in Icking beauftragt.

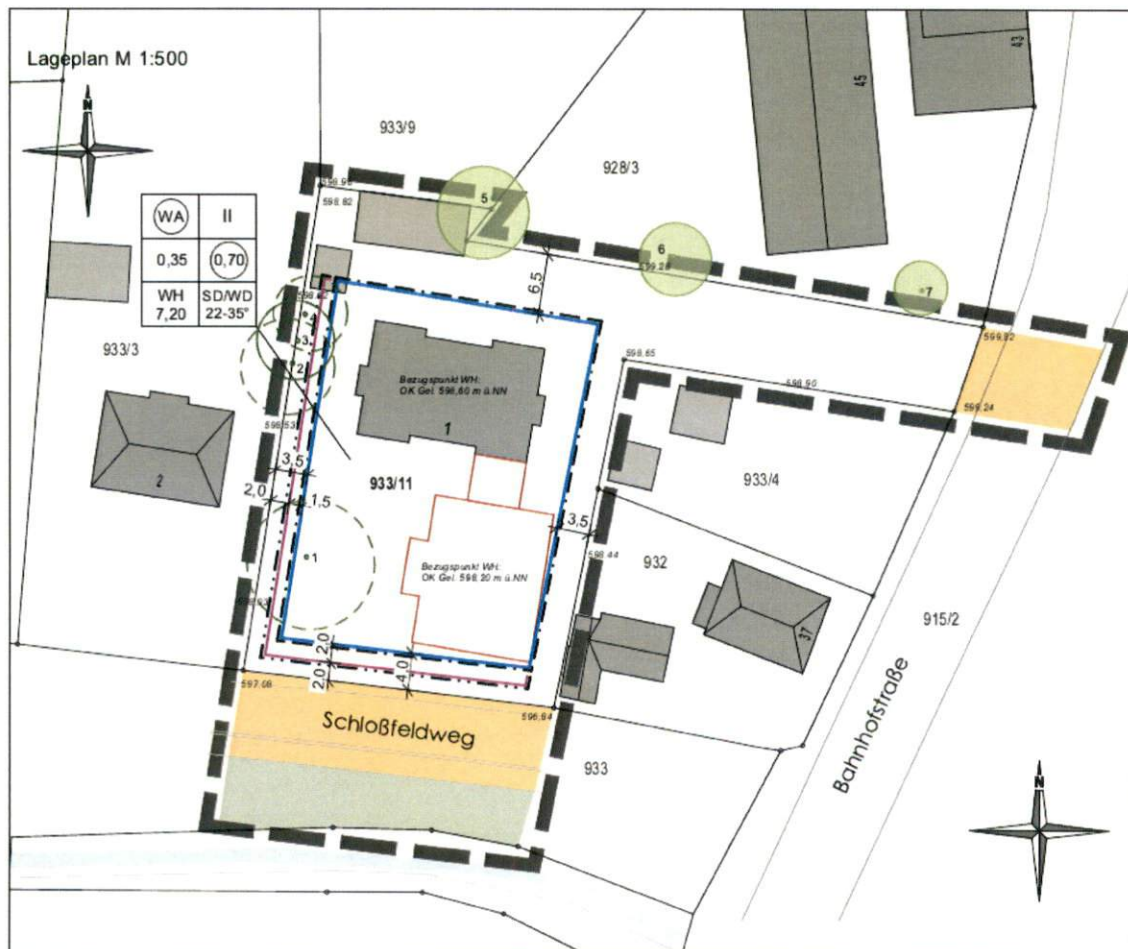
Es wurden folgende Planunterlagen eingereicht:

1. Planentwurf zur 76. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“
2. Stellungnahme zum Baumbestand
3. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Der Planentwurf der 76. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg ist nachfolgend dargestellt:

### Geltungsbereich

Der bisherige Planteil wird für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 933/11, Schloßfeldweg 1, Gemeinde Penzberg, durch den folgenden Planteil ersetzt:



### Anwendbarkeit der Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN):

Gemäß Ziffer 10.2 der Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) erfolgt eine Änderung von Bebauungsplänen mit geplanter Wohnnutzung oder gemischter Nutzung ab einer Erhöhung der Gesamtgeschossfläche von 500 m<sup>2</sup>, die zu einer nicht unerheblichen

Bodenwertsteigerung führt nur, wenn die planbegünstigten Grundstückseigentümer vor dem Aufstellungsbeschluss gegenüber der Stadt Penzberg eine Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung) zur Anwendung der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) sowie zur Übernahme der Planungskosten abgeben.

Zur Beurteilung, ob durch die Bebauungsplanänderung die Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) anwendbar ist, ist eine Berechnung der Geschossflächenmehrung erforderlich.

Ausgehend von der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Altstadtsanierung“ für das Grundstück Flurnummer 933/11 der Gemarkung Penzberg festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 beträgt die Geschossflächenmehrung 633 m<sup>2</sup> bei der beantragten Geschossflächenzahl von 0,7. Die Geschossflächenmehrung liegt somit über dem Schwellenwert von 500 m<sup>2</sup>, so dass die Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) anwendbar ist.

Dies bedeutet, dass pro m<sup>2</sup> zusätzlicher Geschossfläche ein Betrag i. H. v. 67,75 für die Herstellung der sozialen Infrastruktur für Kinder bis 10 Jahre zu begleichen ist sowie mindestens 30 % der Geschossflächenmehrung für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen ist.

## **2. Beschlussantrag der Verwaltung:**

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt zur vorliegenden Planung (Planentwurf und städtebauliche Begründung) die Zustimmung.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Antragsteller einen städtebaulichen Vertrag zur Anwendung der SoBoN-Richtlinie abzuschließen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass die 76. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen ist und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen sind.

## **3. Beschluss:**

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

---

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 21.01.2022

  
Stefan Korpan  
Erster Bürgermeister