

# Sitzungsunterlagen

Sitzung des Gemeinderates  
22.01.2015



# Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	5
Niederschrift -Bürgerinfo-	5
Vorlagendokumente	15
TOP Ö 2 Grundsätze der Baulandentwicklung; Vorberatung und Beschluss zum weiteren Vorgehen	15
150114_Anregungen_FW_Fraktion_Baulandmodell 1188/2015	15
Leitfaden Baulandentwicklung_Stand Januar 2015 1188/2015	17





## Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum	Beginn	Ende	Ort
Donnerstag, 22.01.2015	19:30 Uhr	22:45 Uhr	im Sitzungssaal, Rathaus

**Hinweis:** Hier handelt es sich um einen Vorabbericht aus der öffentlichen Gemeinderats-sitzung, da eine Genehmigung der Niederschrift erst in der kommenden Sitzung durch den Gemeinderat erteilt wird. Wir bitten um Verständnis, dass aus Datenschutzgründen evtl. Passagen im Vergleich zum offiziellen Protokoll nicht enthalten sein könnten.

### Anwesenheitsliste:

1. Bürgermeister  
Fath, Marcel

#### Mitglieder

Amorth, Andreas  
Franke, Bernhard  
Fuchs, Günter  
Gerer, Josef Fraktionsvorsitzender der CSU  
Kloiber, Ludwig  
Mittl, Josef  
Nold, Ernst Dr.  
Rapf, Günther  
Reischl, Bernhard  
Scherbaum, Margarete  
Scherer, Hans  
Schöpe-Stein, Hildegard  
Stadler, Wolfgang  
Stang, Andrea Fraktionsvorsitzende der Freien  
Wähler  
Trzcinski, Rolf Dr. Fraktionsvorsitzender der  
SPD  
Weber, Gerhard  
Weßner, Hildegard

#### Schriftführerin

Reichel, Irene

Weitere Anwesende:

### Abwesend und entschuldigt:

#### Mitglieder

Dinauer, Inge  
Junghans, Jürgen  
Streibl, Susanne



## Tagesordnung der öffentlichen Sitzung:

- 1 Informationen und Bekanntgaben des 1. Bürgermeisters
- 1.1 Gewerbegebiet Eheäcker
- 1.2 Vorstellung des Breitbandpaten
- 1.3 Beschlussvorlagen im Ratsinfo
- 1.4 Sitzung vom 18.12.2014-Personalangelegenheiten
- 1.5 Einladung zur Mitfahrt auf dem Prunkwagen
- 2 Grundsätze der Baulandentwicklung;  
Vorberatung und Beschluss zum weiteren Vorgehen  
Vorlage: 1188/2015
- 3 Ortskernsanierung, Bauabschnitt 2 und 3;  
unverbindlicher Zeitplan  
Vorlage: 1191/2015
- 4 Einführung einer Vermögensbewertung; Fahrplan zur praktischen Umsetzung  
Vorlage: 1192/2015
- 5 Feststellung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 18.12.2014
- 6 Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 27.11.2014 , deren Geheimhaltung weggefallen ist
- 7 Sonstiges und Anregungen
- 7.1 Anfrage Herr Gemeinderat Ludwig Kloiber zum Gewerbegebiet Eheäcker
- 7.2 Duldungsvereinbarung Waldkindergarten
- 7.3 Herr Gemeinderat Josef Mittl zum AST-Verkehr
- 7.4 Anfrage von Frau Gemeinderätin Hildegard Schöpe-Stein zur Raumproblematik VHS - Rathaus - Musikschule
- 7.5 Anfrage von Herrn Gemeinderat Dr. Ernst Nold zum Radweg nach Glonnbercha
- 7.6 Anfrage von Herrn Gemeinderat Dr. Ernst Nold zu den Fahrradboxen am Bahnhof
- 7.7 Anfrage von Herrn Gemeinderat Dr. Ernst Nold zu den Wander- und Radwegen
- 7.8 Frau Reichel zu Sitzungsprotokollen



1. Bürgermeister Marcel Fath eröffnet um 19:30 Uhr die Sitzung des Gemeinderates. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

---

## 1 Informationen und Bekanntgaben des 1. Bürgermeisters

---

### 1.1 Gewerbegebiet Eheäcker

Die Vermarktungen für das Gebiet haben begonnen. Die Abstimmung zwischen Gemeinde und Sparkasse funktioniert tadellos. Es gibt bereits Interessen für ca. 10.000 m<sup>2</sup>. Leider kursiert das Gerücht, die Gemeinde beteilige sich zur Hälfte an den Erschließungskosten. Herr Bürgermeister Fath korrigiert dies.

Es handelt sich um 76.000 m<sup>2</sup> Nettobauland. Bei Erschließungskosten zwischen 60,00 € und 80,00 € sind dies rund 6,5 Mio € Erschließungskosten. Die Gemeinde übernimmt hiervon max. 295.000 € was weniger als der gesetzlich geregelte Anteil von 10 % der Erschließungskosten ist. Diese Regelung ist Bestandteil des Erschließungsvertrags, der für beide Seiten fair ausgehandelt wurde.

---

### 1.2 Vorstellung des Breitbandpaten

Herr Bürgermeister Fath stellt den Breitbandpaten, Herrn Berner, kurz vor. Herr Berner arbeitet für einen IT-Konzern und berät hauptsächlich DAT-Center. Er möchte seine beruflichen Erfahrungen als Breitbandpate einbringen und als Bindeglied zwischen Bevölkerung, Verwaltung und Anbietern fungieren.

Herr Fath erläutert, dass in der Gemeinderatssitzung im Februar ein Sachstandsbericht zu dem Thema Breitband und eine genauere Vorstellung von Herrn Berner geplant ist.

---

### 1.3 Beschlussvorlagen im Ratsinfo

Aus dem Gemeinderat kam der Hinweis, dass die Beschlussvorlagen, obwohl am Donnerstag ins Ratsinfo gestellt, erst am Montag einzusehen sind. Hier handelt es sich wohl um einen technischen Defekt. Die Fehlerquelle wird derzeit gerade mit dem Anbieter ermittelt.

---

### 1.4 Sitzung vom 18.12.2014-Personalangelegenheiten

---

### 1.5 Einladung zur Mitfahrt auf dem Prunkwagen

Der Faschingsverein lädt Herrn Bürgermeister Fath und alle Gemeinderäte ein, am Faschingszug auf dem Prunkwagen mitzufahren. Über eine rege Teilnahme würden sich die Mitglieder freuen.



## 2 Grundsätze der Baulandentwicklung; Vorberatung und Beschluss zum weiteren Vorgehen

### Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat sich in der Klausurtagung am 24./25. Oktober eingehend mit den Grundsätzen zur Baulandentwicklung befasst. Die Kriterien für das weitere Vorgehen in der Baulandentwicklung wurden diskutiert und im Ergebnis festgehalten.

Herr Rechtsanwalt Hoffmann wurde beauftragt, diese Kriterien auszuformulieren und einen Vorschlag für einen Grundsatzbeschluss zur Baulandentwicklung zu erarbeiten. Dabei war klar, dass die Details des Beschlusses noch nicht abschließend diskutiert worden sind. Der Vorschlag wurde in der nicht-öffentlichen Sitzung vorberaten.

In der Vorberatung kam man zum Ergebnis, folgende Anregungen in den Leitfaden aufzunehmen:

Zu 3.2 Die Alternative zum 3. Spiegelstrich soll als Ausnahme formuliert werden

Zu 4. In der Passage (2. Spiegelstrich) soll Satz 2 gestrichen werden. Bei Satz 1 könnte ein Hinweis auf den Standortatlas aufgenommen werden.

Der Bodenpreis für einen evtl. Ankauf in der Rosenstraße soll ermittelt werden, um zu prüfen, ob ein Ankauf in der Rosenstraße wirtschaftlich ist. Für die Platzhalter in verschiedenen Punkten sollen Beispielrechnungen gemacht werden.

- Beispielrechnungen für Baulandausweisung geringen Umfangs (3.2, Spiegelstrich 5) s. Anlage
- Die Beispielrechnung, ab wann ein Infrastrukturkostenbeitrag verlangt wird (4, Spiegelstrich 2) wird zur Sitzung nachgereicht.
- Über die Bodenpreise für einen evtl. Ankauf in der Rosenstraße muss der Natur der Sache gemäß in nicht-öffentlicher Sitzung diskutiert werden.

In der heutigen Sitzung soll nochmals öffentlich über die vorgeschlagenen Grundsätze zur Baulandentwicklung diskutiert werden (Stand Januar 2015). Von der Fraktion der Freien Wähler wurde beiliegender Vorschlag abgegeben. Die Anregungen aus der letzten Sitzung wurden weitestgehend eingearbeitet (s. Leitfaden Baulandentwicklung\_Stand Januar 2015). Es sollte – auf Anraten von Herrn Rechtsanwalt Hoffmann- auf jeden Fall nochmals darüber diskutiert werden, ob die Ausnahme in Nr. 4 Spiegelstrich 2 (Verzicht auf den Ankauf, wenn sich der Vertragspartner zur Einhaltung der städtebaulichen Ziele verpflichtet) aus dem Grundsatzpapier gestrichen wird, um die Position der Gemeinde in den Grundstücksverhandlungen zu stärken.

Auch die Aufnahme von städtebaulichen Zielbindungen, insbesondere von Bauverpflichtungen erscheint als Steuerungsinstrument der Gemeinde sinnvoll. Der letzte Spiegelstrich wurde in Zusammenarbeit mit Herrn Rechtsanwalt Hoffmann formuliert. Die jeweiligen Zielbindungen und Sicherungen sind im Einzelfall im städtebaulichen Vertrag mit den Planbegünstigten zu formulieren.

Folgendes weiteres Vorgehen wird angestrebt:

- Gespräche mit Grundstückseigentümern im Februar/März
- Beschluss des Leitfadens spätestens im März 2015 durch den Gemeinderat

In der Diskussion zeichneten sich folgende Tendenzen ab:



Die Erstellung eines Standortatlases erscheint notwendig, um die Infrastruktur sicher begründen zu können. Die vorgelegte stark vereinfachte Modelrechnung soll für die nächste Behandlung im Gemeinderat konkretisiert werden. Die Regelung des ausnahmsweisen Verzichts auf einen Ankauf wird kontrovers diskutiert, auch ob die Regelung im Grundsatzpapier verbleiben soll. Für die Diskussion mit den Eigentümern und Interessierten sollte die Regelung auf jeden Fall im Grundsatzpapier verbleiben.

Zu 3.2,4 Spiegelstrich: Herr Weber stellt den Antrag, statt 900 m<sup>2</sup> Geschoßfläche 1.200 m<sup>2</sup> einzusetzen, da dies der einer höheren GFZ entspricht. Über diesen Antrag ist bei Beschluss über das Grundsatzpapier abzustimmen.

Es besteht Konsens, sich nicht auf die Mindestzahl von Wohnungen zu beziehen, da Wohnungsgrößen entsprechend variieren können.

Das Papier soll in der jetzt vorliegenden Form (Stand Januar 2015) mit den Eigentümern und weiteren Interessierten diskutiert werden.

## **Finanzielle Auswirkungen:**

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat hat Kenntnis von dem Leitfaden zur Baulandentwicklung (Stand Januar 2015) und beschließt, dass auf dieser Basis eine öffentliche Diskussion mit den Grundstückseigentümern und anderen Interessierten angeboten wird. Eine abschließende Beratung und die Beschlussfassung soll dann spätestens in der März Sitzung des Gemeinderats erfolgen.

Eine abschließende Beratung und Beschlussfassung soll in der Sitzung im März erfolgen.

**angenommen**

**Ja 18 Nein 0**

---

## **3 Ortskernsanierung, Bauabschnitt 2 und 3; unverbindlicher Zeitplan**

### **Sachverhalt:**

In der Sitzung vom 27.11.2014 wurde beschlossen, dass dem Gemeinderat für den Bauabschnitt 2 der Ortskernsanierung ein Zeitplan vorgelegt werden soll. Aufgrund verschiedener Faktoren, die noch nicht endgültig entschieden sind (wie z.B. Zeitplanung für die Öffentlichkeitsbeteiligung der Ortsentwicklung Petershausen-s. auch vorhergehender TOP 2-, Bebauungsplan Ortsmitte), aber für die Planung des Bauabschnitts 2 eine Rolle spielen, kann nur eine grobe Abschätzung der Zeitplanung vorgelegt werden.

Aus der Planungsphase für Bauabschnitt 1 lassen sich folgende Erfahrungswerte für Bauabschnitt 2 ableiten:

- Es empfiehlt sich, frühzeitig einen Verkehrsplaner als auch einen Beleuchtungsplaner mit einzuschalten, insbesondere, da die Verkehrssituation im gesamten Ortskern beleuchtet werden soll (Ruhender und fließender Verkehr, Umleitungen, mögl. Einbahnstraßen, Berücksichtigung der Fußgänger und Fahrradfahrer etc.)
- Die Beteiligung aller Akteure, insbesondere der Öffentlichkeit und der Grundstückseigentümer ist äußerst wichtig, wird aber viel Zeit in Anspruch nehmen. Im Bauabschnitt 1 wur-



den 2 Bürgerversammlungen über den Stand der Planungen durchgeführt. Die Bürger waren eingeladen, ihre Anregungen hierzu vorzubringen, die dann auch –soweit möglich– in der Planung berücksichtigt wurden. Zudem wurde eine 3. Versammlung zu den Straßenausbaubeiträgen durchgeführt. Mit den Eigentümern wurde ebenfalls mehrmals gesprochen und deren Anregungen, soweit möglich, ebenfalls berücksichtigt und ungeklärte Grundstücksverhältnisse bereinigt.

Diese Vorgehensweise hat sich bewährt und sollte auf jeden Fall in Bauabschnitt 2 wieder zum Tragen kommen.

Die im Rahmen der Bürgerbeteiligung zur Ortsentwicklung erarbeiteten Anregungen zur Definition der städtebaulichen Ziele der Gemeinde sowie der Bebauungsentwicklung sollen, soweit sie die Ortskernsanierung betreffen oder beeinflussen, ebenfalls in der Planung Berücksichtigung finden. In diesem Zusammenhang und im Zusammenhang mit der Ortskernsanierung hat die Regierung von Oberbayern (Abt. Städtebauförderung) dringend geraten, den städtebaulichen Rahmenplan aus dem Jahr 1996 zu aktualisieren.

### Grobe Zeitabschätzung für die Planungsphase der Bauabschnitte 2 und 3:

- Entscheidung über B-Plan Ortsmitte		Jan./Feb. 2015
- Beauftragung Verkehrsplaner/Beleuchtungsplaner		05.03.2015
- Beauftragung Fortschreibung Rahmenplan		05.03.2015
- Öffentlichkeitsbeteiligung wegen Ortsentwicklung		bis Mai 2015
- Vorstellung erster Ideen zur Planung im BA	frühestens	Juni 2015
- Bürgerversammlung zur Vorstellung erster Ideen		Juli 2015
- Erste Gespräch mit Eigentümern		Juli 2015
- Gespräch mit ROB zu den ersten Planungsideen		Juli 2015
- Behandlung der Anregungen im BA		Sept 2015
- Einarbeitung Anregungen		Okt. 2015
- 2. Bürgerversammlung, Vorstellung der geänderten Planung		Nov 2015
- Weitere Gespräche mit Eigentümern		Nov 2015
- Beschluss Bauentwurf		2016
- Einreichung Förderantrag		2016
- Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn durch ROB		offen
- Ausschreibung	optimal wäre	Herbst 2016
- Baubeginn	frühestens	Frühjahr 2017

Es wird noch darauf hingewiesen, dass sich gerade die Arbeitsschritte bis zum Beschluss des Bauentwurfs verzögern können, da die Termine von sehr vielen Akteuren und parallel zur Planung des Bauabschnitts von 2 laufenden Verfahren abhängt.

Zum Vergleich:

Die Planungsphase hat von Bauabschnitt 1 über Auftragserteilung bis Beschluss zum Bauentwurf 2 ½ Jahre in Anspruch genommen. Einige Punkte in BA 2- wie z.B. Materialien und der Leuchten Typ- sind bereits vorgegeben. Die vielen mit Eigentümern zu führenden Gespräche und die parallel laufende Verfahren sind ebenfalls zu berücksichtigen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

### **Beschluss:**



Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der groben Zeitabschätzung für die Planung der Ortskernsanierung, Bauabschnitt 2 und 3. Die Verwaltung hält den Gemeinderat zeitnah über die Entwicklung auf dem Laufenden.

**angenommen**

**Ja 18 Nein 0**

---

## **4 Einführung einer Vermögensbewertung; Fahrplan zur praktischen Umsetzung**

### **Sachverhalt:**

Der Haupt- und Finanzausschuss hat in seinen Sitzungen vom 19.06.2012 und 12.11.2013 Beschlüsse zur Einführung einer Vermögensbewertung gefasst. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 27.11.2014 zu diesem Thema einen Beschluss gefasst.

Ein zeitlicher Fahrplan zur Einführung der Vermögensbewertung wurde bislang nicht beschlossen, es wurde lediglich am 27.11.2014 beschlossen, dass zeitnah damit zu beginnen ist.

Die Umsetzung der internen Umorganisation ist Voraussetzung, unter anderem, auch für die Durchführung der Vermögensbewertung.

Zum Zeitpunkt des Bürgermeisterwechsels war die Umorganisation nicht umgesetzt.

Mit der Umsetzung der Neuorganisation wurde umgehend begonnen und diese befindet sich in der Umsetzung.

Folgende Schritte werden zur Umsetzung der Einführung einer Vermögensbewertung nun vorgeschlagen:

1. Im Bericht zur Jahresrechnung für 2015 soll ein Entwurf zur Vermögensbewertung vorgestellt werden, der die zum Grundstücksverkehr geeigneten Grundstücke (Tauschflächen, Bauerwartungsflächen und Ausgleichsflächen) zum Stichtag 31.12.2015 erfasst.
2. Für 2018/2019 ist zu erwarten, dass durch EU Rechtsprechung die Einführung der Dopik zu erfolgen hat. Im Rahmen dieser Einführung muss dann auch eine umfangreiche Anlagenebuchhaltung und Vermögensbewertung erstellt werden.  
Ein kurzfristiger Beginn einer Vermögensbewertung würde zu teuren Doppelarbeiten führen, ohne dass hieraus ein wirtschaftlicher Nutzen erkennbar wäre.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt der vorgeschlagenen Vorgehensweise zu.

**angenommen**

**Ja 18 Nein 0**

---

## **5 Feststellung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 18.12.2014**

Frau Gemeinderätin Hildegard Schöpe-Stein bemängelt, dass sie in der letzten Sitzung zum Protokoll bemängelt habe, dass die öffentlichen Protokolle nicht generell im Internet erscheinen. Zudem weist sie nochmals darauf hin, dass eben nur die Beschlüsse auf der Homepage zu sehen sind.

Frau Geschäftsleiterin Irene Reichel erläutert, dass dies nicht von der Verwaltung autorisiert sei und der Sache nachgegangen wird.



Die Niederschrift wurde allen Gemeinderatsmitgliedern zugestellt.  
Die Beanstandungen von Frau Schöpe-Stein wird in das Protokoll vom 18.12.2014 aufgenommen.

Es ergehen hierzu keine Einwände.  
Die geänderte Niederschrift wird genehmigt.

**angenommen**

**Ja 18 Nein 0**

---

## **6 Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 27.11.2014 , deren Geheimhaltung weggefallen ist**

Keine Bekanntgaben

---

## **7 Sonstiges und Anregungen**

---

### **7.1 Anfrage Herr Gemeinderat Ludwig Kloiber zum Gewerbegebiet Eheäcker**

Ist es gewollt, dass der Erwerber eines Randstückes im Gewerbegebiet Eheäcker einen Grünstreifen von ca. 1.000m<sup>2</sup> miterwerben muss, obwohl das Grundstück selbst nur 3.000 bis 4.000 m<sup>2</sup> groß ist?

Antwort:  
Dies hat der Gemeinderat so beschlossen.

---

### **7.2 Duldungsvereinbarung Waldkindergarten**

Frau Gemeinderätin Hildegard Weißner fragt nach, wann die Vereinbarung unterzeichnet wird.

Antwort:  
Es soll eine öffentliche Unterzeichnung stattfinden, der Termin wird noch bekanntgegeben.



---

## 7.3 Herr Gemeinderat Josef Mittl zum AST-Verkehr

Herr Gemeinderat Josef Mittl berichtet, dass der AST-Verkehr erfolgreich angelaufen ist, der Fahrplan wird eingehalten. Er bittet als Bahnhofspate um Informationen, falls es doch Probleme und Schwierigkeiten geben sollte, damit er sich darum annehmen kann.

---

## 7.4 Anfrage von Frau Gemeinderätin Hildegard Schöpe-Stein zur Raumproblematik VHS - Rathaus - Musikschule

Frau Gemeinderätin Hildegard Schöpe-Stein fragt nach, welche Lösungen es für die VHS-Petershausen und die Musikschule gibt, da das Rathaus offensichtlich die Räume für sich selbst benötigt.

Antwort:

Herr Bürgermeister Fath erläutert, dass mit allen Beteiligten einzeln gesprochen wurde und nunmehr ein gemeinsames Gespräch geplant sei. Wie das Gerücht entstanden sei, die VHS werde aus ihren Räumlichkeiten „geworfen“, sei ihm unverständlich.

Die im gemeinsamen Gespräch angestrebte Lösung sei temporär für 2 bis 3 Jahre geplant. Allerdings gebe er zu bedenken, dass das Schulungsangebot auch durch die zur Verfügung stehenden Räume bestimmt werde. Man solle daher überdenken, welches Schulungsangebot man tatsächlich zur Verfügung stellen könne.

---

## 7.5 Anfrage von Herrn Gemeinderat Dr. Ernst Nold zum Radweg nach Glonbercha

Herr Gemeinderat Dr. Ernst Nold fragt, ob es hierzu einen neuen Sachstand gibt.

Antwort:

Derzeit ist kein neuer Sachstand bekannt.

---

## 7.6 Anfrage von Herrn Gemeinderat Dr. Ernst Nold zu den Fahrradboxen am Bahnhof

Herr Gemeinderat Dr. Ernst Nold bittet, intensiver Werbung für die drei noch nicht vermieteten Boxen zu machen, evtl. durch Aufkleber an den Boxen.



---

## 7.7 **Anfrage von Herrn Gemeinderat Dr. Ernst Nold zu den Wander- und Radwegen**

Herr Gemeinderat Dr. Ernst Nold erklärt, dass diese in einem sehr schlechten Zustand sind. Er bittet, diese aufzukieseln.

Antwort:

Dies kann witterungsbedingt erst im Frühjahr erledigt werden.

---

## 7.8 **Frau Reichel zu Sitzungsprotokollen**

Frau Reichel bittet alle Gemeinderäte, denen etwas an den versandten öffentlichen Protokollen auffällt, was einer Korrektur bedarf, dies nicht erst am Sitzungstag, sondern bereits im Vorfeld kurz telefonisch oder per E-Mail mitzuteilen.

Um 22:45 Uhr schließt 1. Bürgermeister Marcel Fath die Sitzung des Gemeinderates.

Marcel Fath  
1. Bürgermeister

Irene Reichel  
Schriftführerin

## Reichel Irene

---

**Von:** Andrea Stang <stang\_andrea@yahoo.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 14. Januar 2015 15:01  
**An:** Fath Marcel; Reichel Irene  
**Betreff:** Rückmeldung der FW-Fraktion zum Leitfaden Baulandentwicklung

Sehr geehrter Herr Fath,  
sehr geehrte Frau Reichel,

zum in der Dezembersitzung vorgestellten Leitfaden zur Baulandentwicklung bringt die Fraktion der FW folgende Anregungen ein.

Grundsätzlich soll der Leitfaden dazu beitragen, die nachstehenden Ziele zu erreichen:

- Wachstum ermöglichen:
- das Einkommenssteuervolumen unserer Gemeinde anheben
- Einfluß zu nehmen auf die Wohnraum-/städtebauliche Qualität wie Einheimischenmodell, bezahlbarer/sozialer Wohnraum, seniorengeeignete Wohnung, unterrepräsentierte Wohnungstypen (1 - 2 Zimmerwohnungen) anheben
- dem Klimaschutz einen ausreichenden Stellenwert verschaffen korrespondierend zum Klimaschutzkonzept, das sich gerade in Bearbeitung befindet. Der Leitfaden soll hier die Grundlage legen für städtebauliche Verträge in denen konkretere Vereinbarung zu erneuerbaren Energien getroffen werden können wie es laut §11 BauGB Abs 1 Satz 4 möglich.
- sehr wichtig: als Gemeinde ein transparentes Vorgehen in Bezug auf die Ausweisung von Bauland erzeugen, das für die Grundeigentümer/Bürger Klarheit und Verlässlichkeit schafft.

Die Grundeigentümer an den Folgekosten zu beteiligen und zwar auch an den durch die Bebauung ausgelösten Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten etc. auch ist für uns noch ein Thema. .Hierzu herrschen bei uns noch unterschiedliche Standpunkte nicht zuletzt, weil uns hierfür noch die Vorstellung darüber fehlt wie das umgesetzt werden kann und welche Belastungen das dann auslösen würde.

Zu den im Entwurf des Konzeptes kursiv dargestellten Passagen im Einzelnen:

a) unter Punkt 3.2 Grunderwerb der Gemeinde, Spiegelstrich 2 - Flächen, die die Gemeinde künftig ankaufen möchte. Diese sollen nach unserem Dafürhalten nicht in einem zu erarbeiten Standortatlas dargestellt. werden.

b) dito Spiegelstrich 4 - Ankauf bei Bauland geringen Umfangs soll unterbleiben und zwar

wenn Fläche kleiner/gleich 2000 m<sup>2</sup> oder kleiner/gleich 500 m<sup>2</sup> Baugeschossfläche oder wenn kleiner/gleich 6 Wohneinheiten

c) unter Punkt 4 Spiegelstrich 2, letzter Satz - Kostenbeteiligung der Gemeinde, selbst wenn sie keine Fläche im Gebiet hat:

streichen.

d) unter Punkt 4, Spiegelstrich 5 - städtebauliche Zielbindung (= Verpflichtung innerhalb bestimmter Frist zu bauen) hierzu erwarten wir noch einen Vorschlag von Gemeindeseite

Ergänzung des Textes um einen Passus zum Klimaschutz. Evtl. um einen Passus, der die Folgekosten für Infrastruktur wie KiGa regelt

Herzliche Grüße  
Andrea Stang

---

Andrea Stang  
Sonnenhang 31 a  
85238 Petershausen  
T: 08137 - 99 236



# Leitfaden

## zur Baulandentwicklung der Gemeinde Petershausen

### - Baulandmodell -

(Stand Januar 2015)

---

#### 1. Ausgangssituation

Die Gemeinde Petershausen möchte durch Grundsatzbeschluss einen Leitfaden für ihre künftige Baulandpolitik im Gemeindegebiet festlegen. Dieser Leitfaden soll die Vorstellungen zur Siedlungsentwicklung, zur Bevölkerungsentwicklung und einheitliche Kriterien für die Wohnbaulandentwicklung enthalten. Für die Baurechtsschaffung durch Satzung (Bebauungsplan oder Ortsabrundungssatzung) kommen vorrangig bestimmte Bereiche im Hauptort Petershausen in Betracht. Die jeweiligen Entwicklungsflächen stehen weitgehend im Privateigentum.

#### 2. Zielvorstellungen zur Siedlungsentwicklung

Die dem Baulandmodell zu Grunde liegenden städtebaulichen Ziele und Ziele zur künftigen Siedlungsentwicklung werden im Rahmen eines Ortsentwicklungskonzeptes *und eines Klimaschutzkonzeptes* unter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie im Rahmen der Fortschreibung des FNP erarbeitet und definiert. Ergebnis soll ein **Standortatlas zur Baulandentwicklung** sein, in dem die im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung zu entwickelnden Baugebiete, Flächenpotenziale der Innenentwicklung sowie Bereiche einer Ortsabrundung dargestellt werden.

#### 3. Baulandmodell

##### *3.1 Grundvoraussetzungen*

- Die Schaffung neuer Baurechte durch die Gemeinde wird nur dann vorgenommen, wenn sich der / die Eigentümer vertraglich verpflichtet hat / haben, dem vom Gemeinderat am ... beschlossenen Baulandmodell zuzustimmen.
- Es spielt keine Rolle, ob ein Grundstück im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt ist oder ob es erst im Rahmen einer Änderung oder Neuaufstellung in den Flächennutzungsplan aufgenommen wird. Es soll eine Gleichbehandlung aller Grundstücke im Gemeindegebiet erfolgen.

- Das Baulandmodell findet nur dann Anwendung, wenn ein Planerfordernis für eine gemeindliche Satzung (qualifizierte, einfache oder vorhabenbezogene Bebauungspläne i.S.d. § 30 BauGB oder Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB) besteht.
- Bei bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzungen im Innenbereich (§ 34 BauGB) oder bei rechtswirksamen Bebauungsplänen gem. § 30 BauGB wird das Baulandmodell nicht angewandt. Besteht für Vorhaben im Innenbereich insbesondere für eine Baurechtsmehrung oder die Sicherung der Erschließung ein Planerfordernis oder soll hierfür ein bestehender Bebauungsplan geändert werden, findet das Baulandmodell unter den Voraussetzungen der nachfolgenden Ziffer 3.2) Anwendung.

### 3.2 Grunderwerb der Gemeinde

- Die Gemeinde Petershausen kauft vor Beginn eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans oder einer Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB von den jeweiligen Eigentümern 1/3 der Flächen im potentiellen Plangebiet an, um die städtebaulichen Ziele des jeweiligen Baugebiets zu gewährleisten.

*Alternativ: Darstellung im Standortatlas, bei welchen Flächen ein Einkauf der Gemeinde erfolgen soll. Aber auch dazu müsste man eine einheitliche Vorgehensweise bzw. Schwellenwerte definieren (Operationalisierung der Vorgehensweise).*

- Mit dem Ankauf bzw. späteren Verkauf der von der Gemeinde Petershausen zu erwerbenden Flächen sollen die mit der Bauleitplanung jeweils verfolgten Ziele i.S.d. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauGB (z.B. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Bedürfnisse der Familien, die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile etc.) sichergestellt werden. Die städtebaulichen Zielvorstellungen sind im jeweiligen Bebauungsplanverfahren / Satzungsverfahren deutlich zu machen.
- *Alternativ: Für den Fall, dass sich die Eigentümer in einem städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele (wie vorstehend) verpflichten, kann die Gemeinde **ausnahmsweise** auf den Ankauf der Teilflächen im potentiellen Plangebiet verzichten*
- Bei einer *Baulandausweisung geringen Umfangs* erfolgt kein vorheriger Ankauf von Grundstücken durch die Gemeinde Petershausen. Dies ist der Fall, wenn der künftige Planbereich eine Gesamtfläche von  $\leq 2.000 \text{ m}^2$  umfasst oder wenn nur Wohnbauvorhaben mit einer Geschossfläche (BGF)  $\leq 900 \text{ qm}$  oder weniger als **7** Wohneinheiten realisiert werden sollen.

- Der Erwerb der gemeindlichen Flächenanteile erfolgt in der Regel als prozentualer Miteigentumsanteil an dem jeweiligen Grundstück des privaten Eigentümers. Alternativ kann auch eine zu vermessende Teilfläche erworben werden. Bei Erwerb von Miteigentumsanteilen erfolgt die reale Flächenteilung des künftigen Nettobaulandes nach der Baurechtschaffung im Einvernehmen zwischen der Gemeinde Petershausen und den Grundeigentümers im Rahmen einer privaten Bodenordnung oder einer Umlegung nach §§ 45 ff BauGB.
- Die erforderlichen künftigen öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen, Grünflächen, Ausgleichsflächen i.S.d. § 55 Abs. 2 BauGB) werden von den jeweiligen Eigentümern im künftigen Baugebiet anteilig zur Verfügung gestellt. Dies bedeutet, dass die Gemeinde Petershausen ihren Anteil an öffentlichen Flächen im Rahmen ihres 1/3-Miteigentumsanteils selbst zur Verfügung stellt.
- Die Gemeinde Petershausen bezahlt beim Erwerb des 1/3-Miteigentumsanteils den jeweiligen Verkehrswert dieser Fläche zum Zeitpunkt des Erwerbs. Die Bestimmung des Verkehrswerts erfolgt durch einen von der Gemeinde Petershausen beauftragten Gutachter oder durch den Gutachterausschuss beim Landratsamt Dachau.

#### 4. Übernahme der Kosten der städtebaulichen Maßnahmen, städtebauliche Zielbindungen

- Weitere Voraussetzung für den Beginn eines Planverfahrens ist, dass sich die Planbegünstigten in einem städtebaulichen Vertrag gegenüber der Gemeinde Petershausen verpflichtet haben, die Kosten der städtebaulichen Maßnahmen entsprechend ihrem jeweiligen Anteil an den Bruttoflächen im künftigen Plangebiet zu tragen. Hierzu zählen insbesondere die Planungskosten einschl. notwendiger Gutachten und Untersuchungen sowie Kosten des naturschutzrechtlichen Ausgleichs.
- Ab einer zu erwartenden zusätzlichen Einwohnerzahl von ... Einwohnern im Plangebiet oder in Bereichen, die in dem vom Gemeinderat zu beschließenden künftigen Standortatlas gekennzeichnet sind, verpflichten sich die Planbegünstigten ferner, in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB anteilig die Herstellungskosten für die ursächliche kommunale Infrastruktur zu tragen. ~~Die Gemeinde Petershausen beteiligt sich dabei mit einem Eigenanteil von ... %, sofern sie selbst im Plangebiet keine Flächenanteile hält.~~
- Der / die Eigentümer trägt / tragen die Erschließungskosten (Straße, Kanal, Wasser) unabhängig davon, ob die Gemeinde Petershausen die Anlagen selbst herstellt oder einen Erschließungsträger damit beauftragt.

- Die Gemeinde Petershausen trägt im Übrigen die anteiligen Kosten der städtebaulichen Maßnahmen und der Erschließung für von ihr erworbene Flächen im künftigen Plangebiet selbst.
- *Im städtebaulichen Vertrag mit den Planbegünstigten sollen zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele die jeweils relevanten städtebaulichen Zielbindungen nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, 4 und 5 BauGB, insbesondere Bauverpflichtungen, geregelt und gesichert werden.*

