

---

<b>Abteilung</b>	<b>Sachbearbeiter</b>	<b>Aktenzeichen</b>	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Herr Fuchs	3 Fc-Pe	

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten	15.09.2020	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff**

**3. Änderung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Promberg gemäß § 35 Abs. 6 BauGB: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

**Anlagen:**

01- 3 Aenderung Aussenbereichssatzung Promberg - Planentwurf in der Fassung vom 12.06.2019  
02- 3. Aenderung Aussenbereichssatzung Promberg - städtebauliche Begründung  
03- 3. Aenderung Aussenbereichssatzung Promberg - Aufstellungsbeschluss vom 29.01.2019  
Stellungnahmen der Behörden  
Einwendungen aus der Öffentlichkeit  
2. Änderung der Außenbereichssatzung Promberg  
4090 Abwaegungsvorschlag B3

---

### **1. Vortrag:**

Der Stadtrat hat am 29.01.2019 die Aufstellung der 3. Änderung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil „Promberg“ angeordnet.

Gegenstand der Änderung ist die Erweiterung des Geltungsbereiches nach Südosten zur Einbeziehung der Grundstücke Flurnummern 1447, 1447/1 und 1447/2 der Gemarkung Penzberg sowie die Festsetzung von Baugrenzen zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Flurnummer 1447/2 der Gemarkung Penzberg.

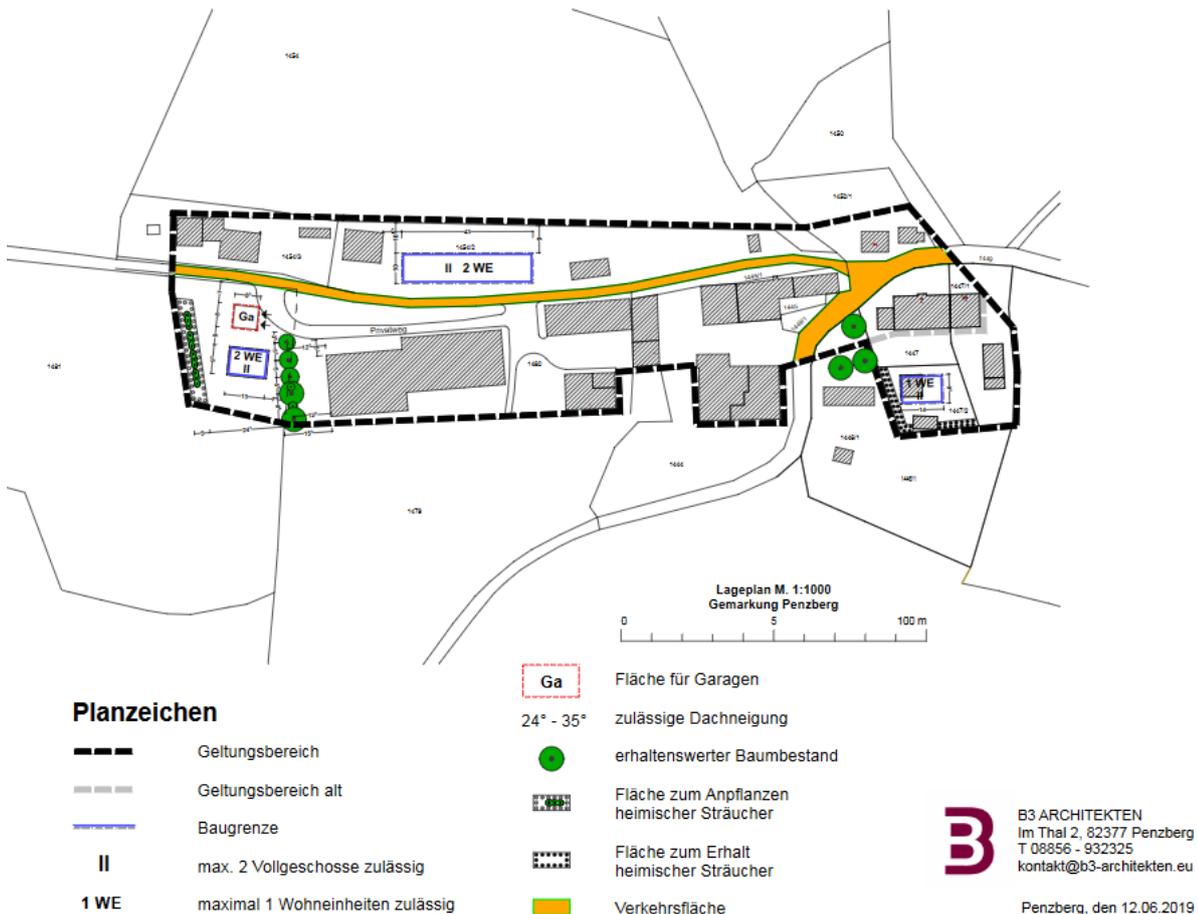
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.06.2019 im Amtsblatt der Stadt Penzberg bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil „Promberg“ wurde einschließlich Begründung vom 02.07.2019 bis einschließlich 05.08.2019 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 24.06.2019.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 09.08.2019 bis 10.09.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Nachfolgend ist der Planentwurf in der Planfassung vom 12.06.2019 dargestellt:

**Stadt Penzberg**  
**3. Änderung der Außenbereichssatzung**  
**für den Ortsteil Promberg, gem. § 35 Abs. 6 BauGB**



## 2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur 3. Änderung der Außenbereichssatzung „Promberg“ abgegeben

- 2.1. Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten am 19.08.2019
- 2.2. bayernnets GmbH am 09.08.2019
- 2.3. Bayernwerk Netz GmbH vom 14.08.2019
- 2.4. Bergamt Südbayern vom 30.08.2019
- 2.5. E.ON AG vom 22.08.2019
- 2.6. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG vom 12.08.2019
- 2.7. EVA vom 13.08.2020
- 2.8. IHK vom 03.09.2020
- 2.9. Landratsamt Weilheim Schongau vom 22.10.2019
- 2.10. Planungsverband Region Oberland vom 23.08.2019
- 2.11. Höhere Landesplanungsbehörde vom 13.08.2019
- 2.12. Staatliches Bauamt vom 19.08.2019
- 2.13. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 05.09.2019
- 2.14. Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 04.09.2019
- 2.15. Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 09.09.2019

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme

zur 3. Änderung der Außenbereichssatzung „Promberg“ abgegeben:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Beirat für Menschen mit Behinderung
- Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- Kreisbrandrat Dr. Rüdiger Sobotta
- KU Stadtwerke Penzberg
- Verein für Denkmalpflege
- Vermessungsamt

### **2.1: Stellungnahme des Amtes für Ernährung Landwirtschaft und Forsten gemäß Schreiben vom 19.08.2019**

Die landwirtschaftliche Entwicklung der Betriebe darf nicht beeinträchtigt werden und ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden.

#### Beschlussvorschlag:

In die Satzung wird unter § 7 folgender Hinweis aufgenommen: Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Satzungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.

### **2.2. Stellungnahme der bayernnets GmbH gemäß Schreiben vom 09.08.2019**

Im Geltungsbereich der o. g. Änderung der Außenbereichssatzung liegen keine Anlagen der bayernnets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernnets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

#### Beschlussvorschlag:

Durch die bayernnets GmbH werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf Satzungsebene ist nicht veranlasst.

### **2.3. Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH gemäß Schreiben vom 14.08.2019**

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand die Sicherheit und der Betrieb der Bayernwerk-Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

#### Beschlussvorschlag:

Durch die Bayernwerk Netz GmbH werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf Satzungsebene ist nicht veranlasst.

### **2.4. Stellungnahme des Bergamts Südbayern gemäß Schreiben vom 30.08.2019**

Im Plangebiet befindet sich ehemaliger Bergbau, der vor über 70 Jahren in einer Tiefe von über 100m stattfand. Heute sollten keine Auswirkungen mehr auf die Tagesoberfläche zu erwarten sein. Es bestehen keine Einwendungen gegen die 3. Änderung der Außenbereichssatzung.

#### Beschlussvorschlag:

Durch das Bergamt Südbayern werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf Satzungsebene ist nicht veranlasst.

### **2.5. Stellungnahme der EON AG gemäß Schreiben vom 22.08.2019**

Weder Tagesöffnungen noch Schächte werden im Geltungsbereich ausgewiesen.

#### Beschlussvorschlag:

Durch die EON AG werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf Satzungsebene ist nicht veranlasst.

### **2.6. Stellungnahme der Energienetze Bayern GmbH und Co. KG gemäß Schreiben vom 12.08.2019**

Im Ortsteil Promberg liegen keine Erdgasleitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co.KG.

Beschlussvorschlag:

Durch die Energienetze Bayern GmbH & Co. KG werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf Satzungsebene ist nicht veranlasst.

**2.7. Stellungnahme EVA gemäß Schreiben vom 13.08.2019**

Nach Auskunft des Müllabfuhrunternehmens muss im Geltungsbereich viel rückwärtsgefahren werden. Empfohlen werden Sammelpplätze oder Wendehämmer.

Beschlussvorschlag:

Der Ortsteil Promberg ist bereits erschlossen, die Anlage von Wendehämmern ist nicht möglich, die Empfehlung, Müllsammelpplätze einzurichten wird in die Begründung aufgenommen.

**2.8. Stellungnahme IHK gemäß Schreiben vom 03.09.2020**

Keine Einwendungen

Beschlussvorschlag:

Durch das Bergamt Südbayern werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf Satzungsebene ist nicht veranlasst.

**2.9. Stellungnahme Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Bauleitplanung) gemäß Schreiben vom 22.10.2019**

a)

Die Satzung kann sich nur auf den bebauten Bereich erstrecken, die Erweiterung des bebauten Bereichs durch die Außenbereichssatzung ist nicht möglich. Dies folgt daraus, dass die Satzung „für bebaute Bereiche im Außenbereich“ aufgestellt werden kann. Dies belegt auch die Rechtsfolge der Satzung, dass nämlich die Entstehung und Verfestigung einer Splittersiedlung und nicht auch deren Erweiterung als relevante öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 aus den Zulässigkeitsvoraussetzungen ausgenommen sind. Die Erstreckung der Satzung auch auf Flächen über den bebauten Bereich hinaus liefe daher ins Leere. (EZBK/Söfker, 133. EL Mai 2019, BauGB § 35 Rn. 169-171)

b)

Bebauung bedeutet nicht, dass jede beliebige bauliche Anlage relevant ist. Einen Bebauungszusammenhang können nur solche Anlagen herstellen oder zu seiner Entwicklung beitragen, die optisch wahrnehmbar sind und ein gewisses Gewicht haben, sodass sie geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter zu prägen. Daraus folgt auch, dass allein die betreffenden Anlagen und Flächen grundsätzlich dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen sollen; zudem müssen Gebäude ihre nähere Umgebung prägen können. Insoweit sind Baulichkeiten, die nur vorübergehend genutzt werden oder in einem weiteren Sinne „Nebenanlagen“ zu einer landwirtschaftlichen, gärtnerischen oder sonstigen Hauptnutzung sind, i. d. R. keine Bauten, die insoweit für die Siedlungsstruktur prägend sein können (Spieß in: Jäde/Dirnberger, Kommentar zum BauGB und BauNVO, 9. Auflage, Rn. 4 zu § 34).

Durch die 3. Änderung wird der Geltungsbereich um die Fl.-Nr. 1447/1 (TF), 1447 und 1447/2 erweitert. Soweit es sich den Luftbildaufnahmen entnehmen lässt endet der Bebauungszusammenhang an den südlichen Mauern der Wohngebäude mit den Hausnr. 3 und 3a. Die hiervon südlichen gelegenen Gebäude haben augenscheinlich nicht das Gewicht, ihre Umgebung prägen zu können. Insofern handelt es sich um die Erweiterung einer Splittersiedlung, die von § 35 Abs. 6 BauGB nicht gedeckt ist. Bezüglich der beiden weiteren Baufenster (Fl.-Nr. 1454/2, 1481) wurden unsererseits bereits im Rahmen der 1. Änderung Einwände vorgetragen, die jedoch im Rahmen der Abwägung verworfen wurden. Insofern verzichten wir diesbezüglich auf erneute Einwendungen.

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht

überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden.

Zur Beurteilung, ob sich die Satzungsänderung mit der Erweiterung des Geltungsbereichs im Südosten auch auf Flächen erstreckt, die über den bebauten Bereich hinausgehen und somit durch die Gesetzesgrundlage des § 35 Abs. 6 BauGB nicht gedeckt ist, kann nachfolgende Darstellung aus dem Luftbild herangezogen werden. Hierbei ist der Geltungsbereich der bisherigen Außenbereichssatzung schwarz umrandet und der Geltungsbereich der Erweiterung im Rahmen der 3. Änderung der Außenbereichssatzung rot umrandet dargestellt.



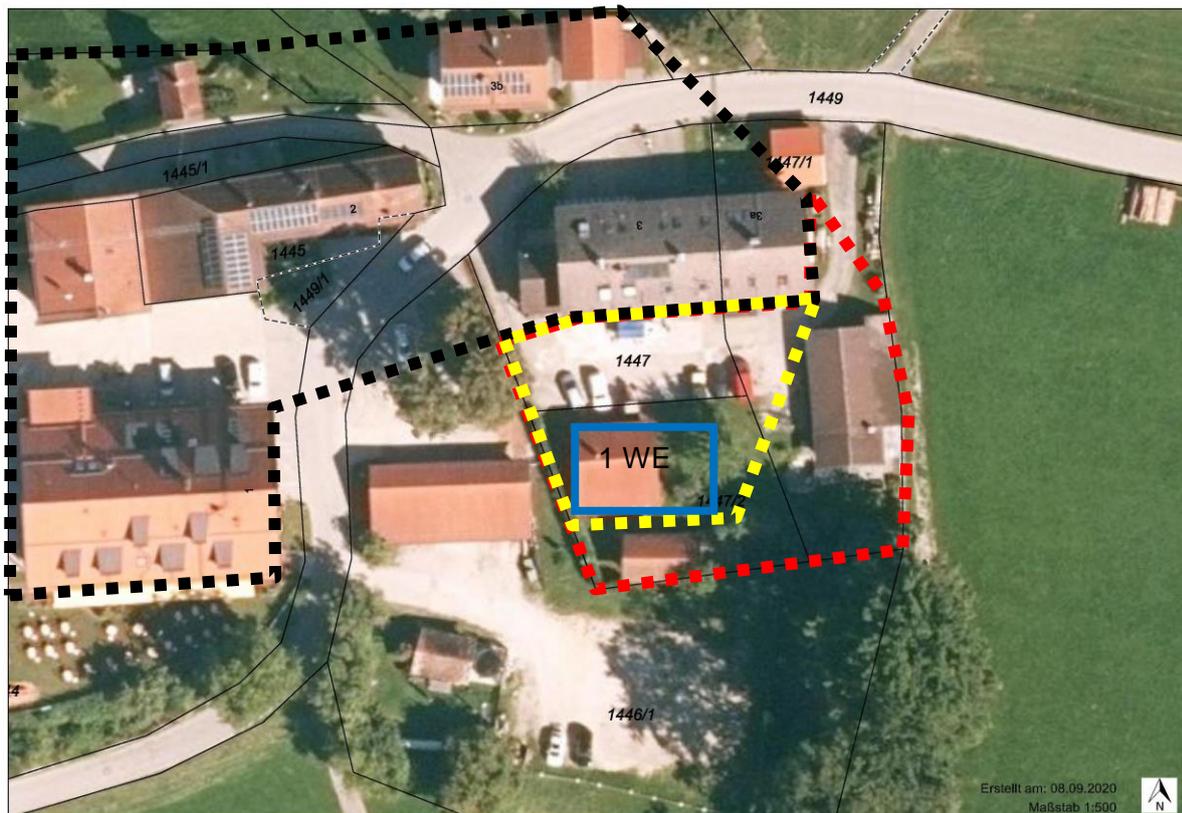
Hierbei ist erkennbar, dass die südöstliche Erweiterungsfläche durch Nebengebäude gekennzeichnet ist. Angrenzend an diese Erweiterungsfläche befindet sich im Norden ein bestehendes Gebäude, das sowohl der Wohnnutzung als auch einem Gewerbebetrieb dient und innerhalb des Geltungsbereichs der bisherigen Außenbereichssatzung liegt. Im Westen und Süden grenzt ein Nebengebäude sowie ein Parkplatz des Hotel- und Gastronomiebetriebs „Hoisl-Bräu“ an. Im Osten angrenzend befindet sich ein landwirtschaftlich genutzter Außenbereich.

Für die Frage der Reichweite der Ortsteileigenschaft, also die Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich, kommt es wesentlich darauf an, wie weit der Bebauungszusammenhang im Verhältnis zum Außenbereich reicht. Auch die Grenzziehung des Innenbereichs vom Außenbereich in dieser Beziehung richtet sich danach, inwieweit die aufeinanderfolgende Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt. Grundsätzlich endet der im Zusammenhang bebaute Ortsteil mit der letzten Bebauung. Die sich ihr anschließenden selbständigen Flächen gehören zum Außenbereich. Auch wenn die Bebauung am letzten Baukörper endet, können durch Nebenanlagen geprägte hintere Grundstücksbereiche ggf. in den Innenbereich einzubeziehen sein (BVerwG Urt. v. 19.4.2012 — 4 C 10.11, NVwZ 2012, 16311 = BeckRS 2012, 52893; OVG Münster Beschl. v. 13.6.2013 — 7 A 2150.12, BauR 2013, 1651 = BeckRS 2013, 53711).

Insbesondere in ländlichen Orten, aber auch in städtischen Gebieten sind zwischen dem Hauptgebäude und dem Außenbereich Nebenanlagen gelegen, die je nach der Hauptnutzung unterschiedlich ausgestaltet sind. Beispiele sind Gartenhäuser, Hühnerställe, Schuppen, Spiel- oder Sportanlagen. Dieser durch Nebenanlage geprägte hintere Grundstücksbereich gehört ebenfalls zum Innenbereich (Dürr in Kohlhammer-Komm. § 34 vor Rn. 1; OVG Saarlouis Urt. v. 2.10.1981 — 2 Z 2/80, BRS 38 Nr. 37; Urt. v. 27.1.1982 — 2 R 22/81, BRS 29 Nr. 60; vgl. auch BVerwG Urt. v. 29.5.1981 — 4 C 34.78; OVG Saarlouis, Urt. v. 27.5.1988 — 8 R 513/85, BauR 1989, 56).

(EZBK/Söfker, 125. EL Mai 2017, BauGB § 34 Rn. 25)

Zur Ermittlung einer sinnvollen Abgrenzung des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung im Osten ist nachfolgend der östliche Bereich der Außenbereichssatzung dargestellt. Hierbei stellt die schwarze Umrandung den Geltungsbereich der bisherigen Außenbereichssatzung, die rote Umrandung den Geltungsbereich der Erweiterung nach Osten im Rahmen des bisherigen Satzungsentwurfs zur 3. Änderung der Außenbereichssatzung sowie die gelbe Umrandung einen möglichen Geltungsbereich der Erweiterung nach Osten dar. Hierbei ist die gelbe Umrandung so gewählt, dass einerseits die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage an Stelle der bisherigen Garage ermöglicht werden kann, andererseits aber auch klar erkennbar ist, dass sich diese Erweiterung des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung nicht auf Flächen bezieht, die über den bebauten Bereich hinausgehen und somit die gesetzliche Grundlage zur Aufstellung bzw. Änderung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 5 BauGB erfüllt wird.



Der Entwurf der 3. Änderung der Außenbereichssatzung ist dahingehend anzupassen, indem der Geltungsbereich entsprechend der oben dargestellten gelben Umrandung reduziert wird.

c)

Im Übrigen noch folgender Hinweis: Gem. § 6 der Änderungssatzung sind Garagen auf den festgesetzten Flächen, innerhalb der Baugrenzen sowie nach den Vorgaben der bayerischen Bauordnung zulässig. In der Begründung heißt es unter Nr. 4.3 jedoch, dass Garagen nur auf den ausgewiesenen Flächen und innerhalb der Baugrenzen sind. Die Möglichkeit, dass

Garagen außerhalb der Baugrenzen und außerhalb der Flächen für Garagen zulässig sind, sofern die Vorgaben der BayBO eingehalten werden, nennt die Begründung nicht. Wir empfehlen die Begründung diesbezüglich zu erweitern.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt, Punkt 4.3 der Begründung wird entsprechend redaktionell angepasst

**2.10. Stellungnahme Planungsverband Region Oberland gemäß Schreiben vom 23.08.2019**

Es wird auf die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Durch den Planungsverband Oberland werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf Satzungsebene ist nicht veranlasst.

**2.11. Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde gemäß Schreiben vom 13.08.2019**

Auf Grund der Ortsrandlage des Plangebiets wird auf die Notwendigkeit einer angemessenen landschaftlichen Einbindung und der Umgebung angepasste Baugestaltung verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Durch die Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung und Gestaltung, die sich am Bestand orientiert, werden die Erfordernisse der Raumplanung erfüllt, eine Änderung auf Satzungsebene ist nicht veranlasst.

**2.12. Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes gemäß Schreiben vom 19.08.2019**

Belange des Staatlichen Bauamtes werden nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

Durch das Staatliche Bauamt werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf Satzungsebene ist nicht veranlasst.

**2.13. Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH gemäß Schreiben vom 05.09.2019**

Verweis auf vorhandene Anlagen der Telekom im Geltungsbereich, deren Betrieb gewährleistet werden muss. Bei Baumaßnahmen, die eine Verlegung der Leitungen erfordern, bedarf es der Abstimmung mit der Deutschen Telekom.

Beschlussvorschlag:

Durch die Deutsch Telekom Technik GmbH werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf Satzungsebene ist nicht veranlasst.

**2.14. Stellungnahme Vodafone Kabel Deutschland gemäß Schreiben vom 04.09.2019**

Keine Einwendungen

Beschlussvorschlag:

Durch die Vodafone Kabel Deutschland GmbH werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf Satzungsebene ist nicht veranlasst.

**2.15. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim gemäß Schreiben vom 09.09.2019**

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim hat mitgeteilt, dass bei Beachtung nachfolgender Stellungnahme (fachliche Informationen und Empfehlungen zu Grundwasser, Altlastenverdachtsflächen, Wasserversorgung, häuslichem Schmutzwasser und Niederschlagswasserbeseitigung) aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung bestehen.

Grundwasser:

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14. April 2011 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Dem Amt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

Abwasserentsorgunga) Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

b) Niederschlagswasserbeseitigung

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden.

Daher werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Bodenver- bzw. Bodenentsiegelung und zur Niederschlagswasserbeseitigung (Pkt. 5.2) ausdrücklich begrüßt. Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird.

Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies aus objektiven Gründen nicht möglich ist, kann eine Versickerung ggf. nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen (Versickerungsmulden, Rigolen etc.) erfolgen (§ 3 Abs. 2 NWFreiV).

Einzelheiten zu Bemessung, Bau, Betrieb und Unterhalt von Versickerungs-

Bewirtschaftungs- und Behandlungsanlagen sind den einschlägigen technischen Regeln zu entnehmen.

Sollten noch keine Erkenntnisse aus Bodenaufschlüssen z.B. zur Baugrunderkundung o. ä. vorliegen ist die Aufnahme- und Sickerfähigkeit des Untergrundes für die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes mittels Sickertest (z.B. Muster WWA WM) oder nach Arbeitsblatt DWA-A138, Anhang B, exemplarisch an ausgewählten Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW – zu entnehmen. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre mit Extremniederschlagsereignissen sollte gerade bei einer Hanglage mit wenig sickerfähigem Untergrund ein besonderes Augenmerk auf die Höhenfestsetzung der Fußbodenoberkante Erdgeschoss gelegt werden, damit bei einem Starkregenereignis das Wasser nicht ins Haus läuft.

#### Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim mit den fachlichen Informationen und Empfehlungen zu Grundwasser, Altlastenverdachtsflächen, Wasserversorgung, häuslichem Schmutzwasser und Niederschlagswasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten und in die Begründung aufzunehmen.

Außerdem ist der § 6 des Entwurfs der Außenbereichssatzung dahingehend zu ergänzen, dass das Gebäude gegen auftretendes Grund- und Hangschichtenwasser zu sichern ist und Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume zu treffen ist.

Die Begründung ist bezüglich eines Nachweises zur schadlosen Niederschlagswasserableitung zu ergänzen.

Der Nachweis ist dahingehend zu führen, dass

- entweder aus Bodenaufschlüssen z. B. zur Baugrunderkundung oder mittels Sickertest gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass die Aufnahme- und Sickerfähigkeit des Untergrundes für die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser vorliegt
- und gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil der tiefer liegenden Grundstücke verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz).

### **3. Bedenken und Anregungen aus der Öffentlichkeit:**

Aus der benachbarten Öffentlichkeit sind folgende Bedenken zur 3. Änderung der Außenbereichssatzung „Promberg“ eingegangen:

3.1. Promberg 3 vom 02.07.2019

3.2. Promberg 6 vom 29.07.2019

#### **3.1. Bedenken des Eigentümers des KFZ-Meisterbetriebs Promberg 3 82377 Penzberg, gemäß Schreiben vom 02.07.2019**

Ablehnung des Anbaus als direkter Anlieger wegen Einschränkung der Sicht (Wertminderung) und befürchteter Betriebseinschränkungen im Zuge der Baustelleneinrichtung. Darüber hinaus werden persönlich-subjektive Einschätzungen zur Notwendigkeit der Erweiterungsmaßnahme mitgeteilt.

#### Beschlussvorschlag:

Die Sichtweise wird nicht geteilt, da die dargelegten Argumente nicht im Zuge dieses Satzungsverfahrens zu klären sind und eine rein persönliche Einschätzung darstellen. Darüber hinaus ist der KFZ-Betrieb durch eine Gebäudedurchfahrt auch von Norden

erschlossen, so dass eine Beeinträchtigung des Werkstattbetriebs nicht zu erwarten ist.  
Eine Änderung auf Satzungsebene ist nicht veranlasst.

### **3.2. Bedenken des Eigentümers Promberg 6, 82377 Penzberg gemäß Niederschrift vom 29.07.2019**

a) Es wird eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung des Flurstücks Nr. 1476 der Gemarkung Penzberg durch Hangwasser befürchtet.

#### Beschlussvorschlag:

Auch aufgrund der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird ein entsprechender gutachterlicher Nachweis zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers zu führen sein, der auch zu beinhalten hat, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil der tiefer liegenden Grundstücke verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz) darf. Dieser Nachweis ist in die Begründung aufzunehmen.

b) Um die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung in ihrer Entwicklung nicht zu beschränken, soll ein Hinweis auf Duldung landwirtschaftlicher Immissionen unter § 7 in den Satzungstext aufgenommen werden.

#### Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt, in die Satzung wird folgender Hinweis aufgenommen: Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Satzungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.