

Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Frau Schug	3 AS-Pe	
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	15.03.2022	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Obermaxkron 2, Fl. Nr. 541: Antrag auf Vorbescheid zum An- und Umbau einer bestehenden Hofstelle			
Anlagen:			
2196 A-01 20220207 Vorbescheidsplanung			
Genehmigungspläne vom 21.04.1997			

1. Vortrag:

Antrag auf Vorbescheid zum An- und Umbau einer bestehenden Hofstelle auf dem Grundstück Fl. Nr. 541 der Gemarkung Penzberg, Obermaxkron 2. Der Antrag auf Vorbescheid zum An- und Umbau einer bestehenden Hofstelle befindet sich im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Im Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg vom 30.04.2002 ist das Grundstück als landwirtschaftliche Hofstelle dargestellt.

Lt. Baugesetzbuch § 35 Abs. 4:

Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind:

Nr. 1. die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, das unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 Nummer 1 errichtet wurde, unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
- b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
- c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
- d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
- e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
- f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und
- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 erforderlich,

Der vorliegende Antrag sieht einen Umbau des bestehenden Wohngebäudes mit einer zweiten Wohneinheit im ehemaligen Stallbereich mit einer Grundfläche von 75,41 m² vor. Das Hauptgebäude hat die Ausmaße von 7,90 m x 12,99 m. Hier erfolgt ein Neubau von 3,50 m x 9,315 m. Die Firsthöhe des Flachbaus wird von Oberkante Fertigfußboden mit 6,00 m dargestellt.

Der beantragten Wohneinheit kann zugestimmt werden, wenn nach Überprüfung durch das Landratsamt Weilheim-Schongau 2 Wohneinheiten zulässig sind.

Dem Vorbescheidsantrag liegen folgende Fragen zu Grunde, über die zu entscheiden ist:

- a) Kann der bestehende Stall in eine Wohneinheit umgewandelt werden?

- b) Kann die bestehende Wohneinheit wie dargestellt im EG und OG erweitert werden?
- c) Kann der geplante Anbau an das bestehende Gebäude mit einem Flachdach ausgeführt werden?

Die Fragen können von Seiten der Verwaltung folgendermaßen beantwortet werden:

- a) Die baurechtliche Zustimmung der Umwandlung kann in Aussicht gestellt werden.
- b) Die baurechtliche Zustimmung der Erweiterung der bestehenden Wohneinheit kann in Aussicht gestellt.
- c) Die baurechtliche Zustimmung für den geplanten Anbau an das bestehende Gebäude mit einem Flachdach kann in Aussicht gestellt.

Stellungnahme des KU Stadtwerke Penzberg:

Abwasser:

Das Grundstück ist nicht über die öffentliche Kanalisation erschlossen.

Wasser:

Das Grundstück ist über die öffentliche Trinkwasserversorgung von Osten her erschlossen.