

<b>Abteilung</b>	<b>Sachbearbeiter</b>	<b>Aktenzeichen</b>	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Frau Schug	3 AS-Pe	
<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	15.03.2022	öffentlich	Entscheidung

**Betreff**

**Obermaxkron 42, Fl. Nrn. 604 und 605: Antrag auf Vorbescheid zur Umnutzung eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes zu einem mehrgenerationentauglichen Wohngebäude mit 3 WE**

**Anlagen:**

- 001 Unterlagen Inhaltsangabe
- 002 Lageplan 1 zu 1000
- 003 Lageplan 1 zu 2000
- 003a Lageplan Legende
- 004 Auszug Liegenschaftskataster 110222
- 005 Antrag auf Vorbescheid
- 006 Fragenkatalog Vorbescheid
- 007 Flächenzusammenstellung
- 008 Plan für Antrag auf Vorbescheid
- 009 Plan Vermesser Bestand

**1. Vortrag:**

Antrag auf Vorbescheid zur Umnutzung eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes zu einem mehrgenerationentauglichen Wohngebäude mit 3 Wohneinheiten auf den Grundstücken Fl. Nrn. 604 und 605 der Gemarkung Penzberg, Obermaxkron 42. Der Antrag auf Vorbescheid zur Umnutzung eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes 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 aufgegebenene 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 die Umnutzung eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes zu einem mehrgenerationentauglichen Wohngebäude mit 3 WE vor. Die verbleibenden Wirtschaftsräume im Westen sollen auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die

äußere Gestalt des Gebäudes soll weitestgehend erhalten bleiben. Im Außenbereich können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen und die Erschließung gesichert ist. Im Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg vom 30.04.2002 ist das Grundstück als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der beantragten Wohneinheit kann zugestimmt werden, wenn nach Überprüfung durch das Landratsamt Weilheim-Schongau 3 Wohneinheiten zulässig sind.

Die Stellplätze für Fahrräder und Kraftfahrzeuge werden entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg vom 02.02.2021 dargestellt.

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

- a) Altenteilerwohnung (Austragshaus) EG  
Kann eine Zustimmung zur dargestellten Umgestaltung und Erneuerung des Erdgeschosses zu einer barrierefreien Altenteilerwohnung (ca. 83 m<sup>2</sup>) unter Einbeziehung der ehemaligen Stallfläche bauordnungsrechtlich in Aussicht gestellt werden?
- b) Betriebsleiterwohnung OG DG  
Kann eine Zustimmung zur dargestellten Umgestaltung und Erneuerung des Ober- und Dachgeschosses (Ostteil) zu einer Betriebsleiterwohnung (ca. 92 m<sup>2</sup>) unter Einbeziehung eines Teils des ehemaligen Bergeraums bauordnungsrechtlich in Aussicht gestellt werden?
- c) Sonstige Wohneinheit  
Kann eine Zustimmung zur dargestellten Umgestaltung und Erneuerung des Ober- und Dachgeschosses (Westteil) zu einer sonstigen Wohneinheit (ca. 94 m<sup>2</sup> Eigenbedarfsnutzung durch die Enkelkinder) durch Umnutzung des ehemaligen Bergeraums bauordnungsrechtlich in Aussicht gestellt werden?

Die Fragen können von Seiten der Verwaltung folgendermaßen beantwortet werden:

- a) Die baurechtliche Zustimmung der Umgestaltung und Erneuerung des Erdgeschosses zu einer barrierefreien Altenteilerwohnung (ca. 83 m<sup>2</sup>) unter Einbeziehung der ehemaligen Stallfläche bauordnungsrechtlich kann in Aussicht gestellt werden.
- b) Die baurechtliche Zustimmung die Umgestaltung und Erneuerung des Ober- und Dachgeschosses (Ostteil) zu einer Betriebsleiterwohnung (ca. 92 m<sup>2</sup>) unter Einbeziehung eines Teils des ehemaligen Bergeraums kann in Aussicht gestellt.  
Die baurechtliche Zustimmung der Umgestaltung und Erneuerung des Ober- und
- c) Dachgeschosses (Westteil) zu einer sonstigen Wohneinheit (ca. 94 m<sup>2</sup> Eigenbedarfsnutzung durch die Enkelkinder) durch Umnutzung des ehemaligen Bergeraums kann in Aussicht gestellt.

Das Baugrundstück liegt im großflächig dargestellten Abbaugelände der Grube Penzberg.

#### **Stellungnahme des KU Stadtwerke Penzberg:**

Abwasser:

Das Grundstück ist mit einer privaten Druckleitung über die Zufahrt (Fl. Nr. 614/2) an die öffentliche Druckkanalisation angeschlossen und erschlossen. Eine entsprechende Dienstbarkeit zu Lasten der Fl. Nr. 614/2 ist einzutragen (falls nicht vorhanden).

Wasser:

Das Grundstück ist von Osten her über die Flur 614/2 erschlossen. Es ist eine entsprechende Dienstbarkeit zu Lasten 614/2 einzutragen.