

Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Frau Schug	3 AS-Pe

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	12.03.2024	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Obermaxkron 42, Fl. Nrn. 605, 604 und 614/2: Bauantrag zum Ersatzbau eines landwirtschaftlichen Wohngebäudes

Anlagen:

220315_BMU_Ö 14_Obermaxkron 42_Vorbescheid Umnutzung in Wohngebäude
 Abstandsflächenberechnung
 amtlLageplanM1000
 amtlLageplanM2000
 Bauantrag
 Baubeschreibung
 Beseitigungsanzeige
 BY_Abgang3818688
 BY_Baugenehmigung_ausfuellen3818723
 Genehmigungsplan01_Grundrisse_13
 Genehmigungsplan02_Ansichten_Schnitte_LP_14
 Liegenschaftenauszug_20240203
 Mitschrift zum Antrag auf Baugenehmigung Albrecht
 WohnflächenberechnungWE01
 WohnflächenberechnungWE02
 WohnflächenberechnungWE03
 Zustandsbeschreibung

1. Vortrag:

Bauantrag zum Ersatzbau eines landwirtschaftlichen Wohngebäudes auf den Grundstücken Fl. Nrn. 604, 605 und 614/2 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

aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 erforderlich,

Für das Grundstück Obermaxkron 2 liegt ein genehmigter Vorbescheid vom 19.07.2022 zur Umnutzung eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes mit Betriebsleiterwohnung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach §§ 29 bis 38 BauGB vor.

Der vorliegende Bauantrag beinhaltet einen Ersatzbau für das landwirtschaftliche Wohngebäude. Die geplanten Gebäudemaße werden mit 7,58 m x 22,95 m sowie einer Gebäudehöhe von 8,97 m angegeben.

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.

Das Baugrundstück liegt im großflächig dargestellten Abbaugelände der Grube Penzberg.

Stellungnahme Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz:

Die Abteilung „Umwelt- & Klimaschutz“ empfiehlt, die „Leitlinie der Stadt Penzberg über den Erhalt und Schaffung von Blüh- und Grünflächen im privaten Bereich sowie die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Begrünung baulicher Anlagen“ zu berücksichtigen.

Weiterhin empfehlen wir bei der Neuerrichtung von Einfamilien- und Reihenhäusern je eine Nisthilfe für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse, bei Mehrfamilienhäusern Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse mit dem Faktor 0,2 Quartiere je lfm an bzw. in Dachflächen und Fassadenelemente zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten. Als Nisthilfen sind im Handel erhältliche, fertige Niststeine in die Fassade einzubauen. Die Nisthilfen sind im Eingabeplan zu kennzeichnen.

Stellungnahme des KU Stadtwerke Penzberg:

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen (nur Schmutzwasser)

Fl. Nr. 614/2

Abwasser:

Das Grundstück Fl. Nr. 614/2 ist über die im östlichen Bereich verlaufende öffentliche Schmutzwasserdruckleitung aus schmutzwassertechnisch erschlossen. Eine Erschließung durch einen öffentlichen Regenwasserkanal ist nicht gegeben. Es besteht keine Möglichkeit das auf dem Grundstück Fl. Nr. 614/2 anfallende Niederschlagswasser über die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

Trinkwasser:

Das Grundstück Fl. Nr.: 614/2 ist über die im östlichen Bereich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen.

Fl. Nr. 604, 605, 614/2

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen (nur Schmutzwasser)

Fl. Nr. 614/2

Abwasser:

Das Grundstück Fl. Nr. 614/2 ist über die im östlichen Bereich verlaufende öffentliche Schmutzwasserdruckleitung aus schmutzwassertechnisch erschlossen. Eine Erschließung durch einen öffentlichen Regenwasserkanal ist nicht gegeben. Es besteht keine Möglichkeit das

auf dem Grundstück Fl. Nr. 614/2 anfallende Niederschlagswasser über die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

Trinkwasser:

Das Grundstück Fl. Nr. 614/2 ist über die im östlichen Bereich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen.

Fl. Nr. 604 / 605

Erschließungssituation Trinkwasser: nicht erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: nicht erschlossen

Abwasser:

Das Grundstück Obermaxkron 42, Fl. Nr. 604 bzw. 605 ist nicht über die öffentliche Kanalisation erschlossen. Die Grundstücke sind allerdings mit einer privaten Druckleitung sowie entsprechender Hebe- bzw. Pumpanlage über das Grundstück Fl. Nr. 614/2 an die öffentliche Schmutzwasserdruckleitung angeschlossen.

Falls nicht vorhanden sind entsprechende Dienstbarkeiten (Leistungsrechte) zu Lasten der Fl. Nr. 614/2 einzutragen.

Trinkwasser:

Das Grundstück Obermaxkron 42, Fl. Nr. 604 bzw. 605 ist nicht über die öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen. Die Grundstücke sind allerdings über das Grundstück Fl. Nr. 614/2 an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Falls nicht vorhanden sind entsprechende Dienstbarkeiten (Leistungsrechte) zu Lasten der Fl. Nr. 614/2 einzutragen.