



Stadt Penzberg

3. Änderung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Promberg
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB
im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB

Begründung

Stand 15.09.2020

Bearbeitung: Peter Haberecht
Justine Schenk



B3 ARCHITEKTEN
Im Thal 2
82377 Penzberg
T 08856-932325
kontakt@b3-architekten.eu

1. Vorbemerkungen

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Grundlage für die Aufstellung dieser Außenbereichssatzung bildet § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) mit der zugehörigen Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

1.2. Grundsätze der Bauleitplanung

Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB können aufgestellt werden, wenn die Kommune eine geordnete städtebauliche Entwicklung von bebauten Bereichen im Außenbereich, die von Wohnbebauung und nicht überwiegend von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt sind, anstrebt.

Voraussetzung für das Instrument der Außenbereichssatzung ist, dass die zulässigen Vorhaben weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) noch dem Bundes-Immissionsgesetz unterliegen. Auch dürfen Schutzgüter nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht berührt sein.

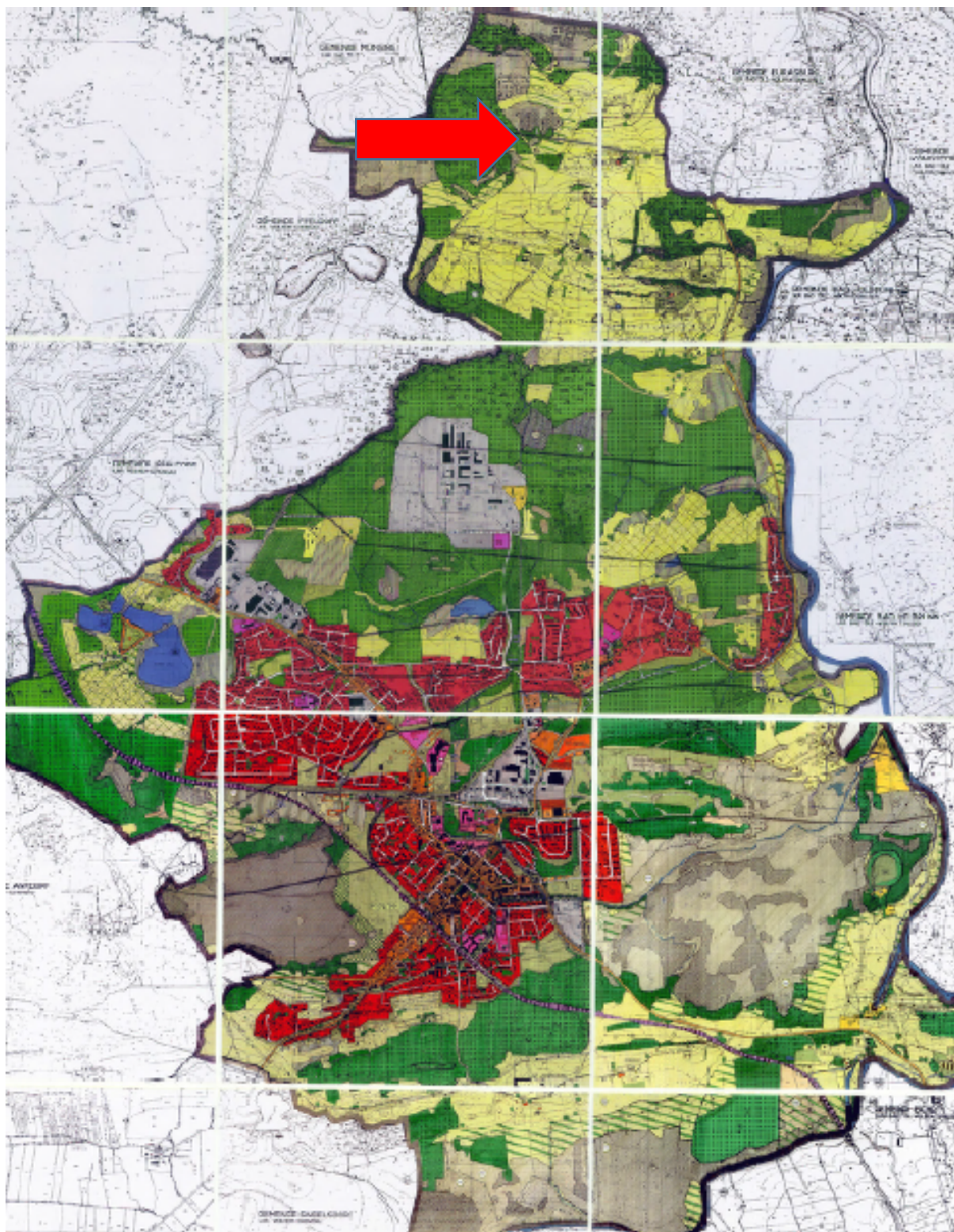
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1. Anlass, Ziel und Zweck der Satzung

Die Stadt Penzberg erfüllt in der Region 17 der Regionalplanung Oberland (Regierungsbezirk Oberbayern) die Aufgabe eines Mittelzentrums am Schnittpunkt zweier Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung (München-Garmisch und Miesbach-Schongau).

Gemäß des Landesentwicklungsprogramms der bayerischen Staatsregierung gehört Penzberg zum ländlichen Teilraum des Verdichtungsgebietes München und stellt daher einen bevorzugt zu entwickelnden zentralen Ort dar.

Promberg liegt ca. 4 km in nord-östlicher Richtung vom Stadtzentrum Penzbergs entfernt.



Darstellung des Plangebiets im Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg von April 2002

Bisheriger Verfahrensverlauf

Das Plangebiet ist geprägt durch freistehende Wohngebäude, einen Hotel- und Gaststättenbetrieb sowie eine Althofstelle.

Ohne erkennbare städtebauliche Ziele hat sich in den letzten Jahrzehnten ein kleiner Weiler im Außenbereich entwickelt, der weder geordnet erschlossen war, noch den notwendigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprach.

Bereits am 27.10.1998 wurde für den Großteil des Planungsgebietes eine Außenbereichssatzung geschaffen, welche das Landratsamt Weilheim-Schongau mit Bescheid vom 6.5.1999 nach der Durchführung der Anhörung der Träger öffentlicher Belange und dem Satzungsbeschluss der Stadt Penzberg genehmigt hat.

Mit der damaligen Außenbereichssatzung wurde deshalb ein geordnetes Planungs- und Baurecht geschaffen, das den Bestand der Gebäude in ihrer Nutzung sichert und die Entwicklungsmöglichkeiten festlegt.



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung Geodaten online

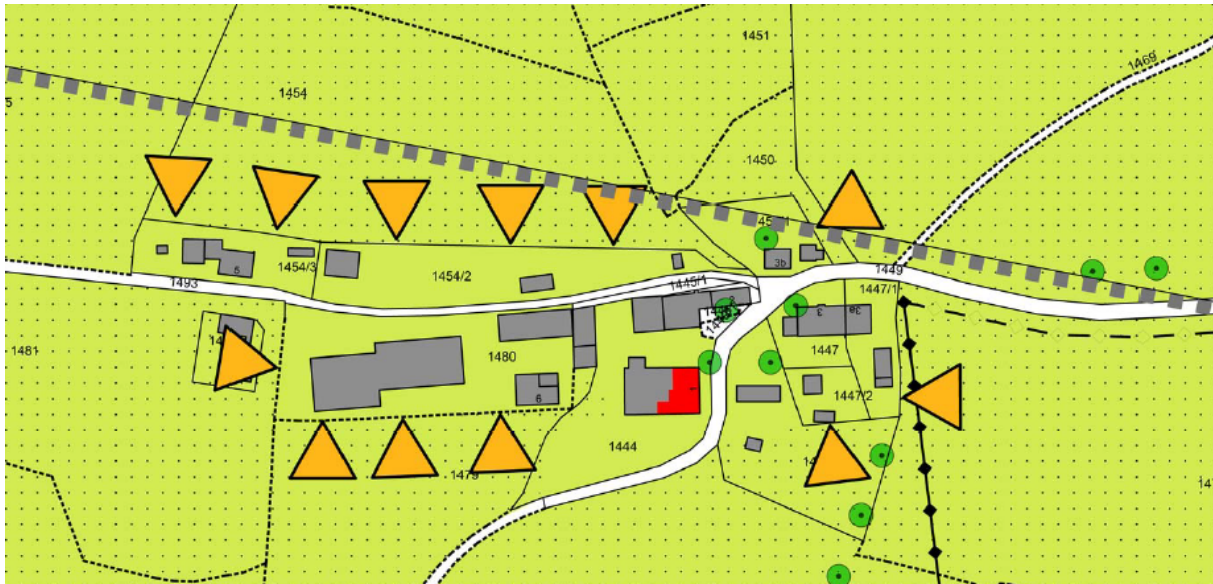
In den Jahren 2010 und 2012 folgte die 1. Und 2. Änderung der Außenbereichssatzung als Erweiterung und Abrundung des Gebietes nach Westen um die Wohnbebauung Promberg 7 zu ermöglichen. Damit wurde eine klare westliche Abgrenzung zum nicht bebaubaren Außenbereich getroffen.

Die 3. Änderung nun beinhaltet die Erweiterung und Abrundung des Gebietes nach Südosten zur Schaffung von Baurecht für die Umnutzung und Erweiterung eines Nebengebäudes zu einem Wohngebäude mit einer Wohneinheit.

Gleichzeitig kann auch hier eine deutliche Abgrenzung zum Außenbereich und die Ausbildung eines Ortsrands definiert werden.

2.2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg als landwirtschaftliche Hofstelle, Außenbereich dargestellt. Ebenso ist die fehlende Ortsrandeingrünung gekennzeichnet.



Darstellung des Plangebiets im Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg von April 2002

2.3. Verfahren nach §13 Abs. 2 BauGB

Gem. § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB kann für die Außenbereichssatzung das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

3. Erschließung

3.1 Äußere Erschließung

Das Gebiet wird momentan von der relativ schwach befahrenen befestigten Straße von Kirnberg her und von Maxkron von der Staatsstraße 2068 her durch gewidmete Gemeindestraßen erschlossen, auch über die Straßenanbindung von Nantesbuch/ Glashütte her.

3.2 Innere Erschließung

Auch die innere Erschließung wird durch die öffentlich gewidmeten Gemeindestraßen erschlossen.

Die Stellplatzpflicht ergibt sich aus der städtischen Stellplatzsatzung und wird auf den jeweiligen Grundstücken erfüllt.

4. Festsetzungen

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Baukörper ist durch die Baufenster mit Baugrenzen und der Anzahl der max. Wohneinheiten festgesetzt. Darüber hinaus ist durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse die Gebäudehöhe begrenzt.

4.2 Grünordnung

Das Gebiet ist durch die großen Hausgärten stark durchgrünt.

Für die Randbereiche im Südwesten und Südosten werden Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von heimischen und standortgerechten Sträuchern festgesetzt. Dadurch wird eine klare Bebauungsgrenze definiert. Gleichzeitig die fehlende Ortsrandeingrünung und der Übergang in die freie Landschaft gebildet.

Ebenso wird der vorhandene Baumbestand als zu erhalten festgesetzt, insbesondere die drei großen Laubbäume östl. des Hotelbetriebes sind nicht nur ökologisch wertvoll sondern haben auch einen prägenden Charakter für den Weiler.



4.3 Garagen

Um die ungeordnete Errichtung von einer Vielzahl von Nebengebäuden/Unterstellplätzen im Außenbereich zu vermeiden, sind Garagen auf den ausgewiesenen Flächen, innerhalb der Baugrenzen und nach den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung zulässig.

4.4 Bauliche Gestaltung

Um die gewachsene Weilerstruktur mit den vorhandenen Gebäuden in Satteldachform zu erhalten, wird die Dachneigung entsprechend festgesetzt.

Es gilt die jeweils gültige Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg, insbesondere bezüglich Werbeanlagen.

5. Technische Erschließung

5.1 Wasserversorgung

Der Weiler ist durch die städtische Wasserversorgung erschlossen.

5.2 Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des Baugebietes mit Schmutzwasser ist durch Anschluss an das öffentliche Druckentwässerungssystem der Stadt sichergestellt.

5.3 Wasserwirtschaftliche Hinweise

5.3.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich der Außenbereichssatzung 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 Bauherren, 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 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.

5.3.2 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.

5.3.3 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.

5.3.4 Abwasserentsorgung

5.3.4.1 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.

5.3.4.2 Niederschlagswasserbeseitigung

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

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 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.

Anmerkung: Der Untersuchungsbericht der GHB Consult vom 06.10.2020 zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit für das Fl.St. Nr. 1447/2 Gmkg. Penzberg und der Nachweis, dass, der natürliche Ablauf von Niederschlagswasser die tiefer liegenden landwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigt, ist als Anlage der Begründung beigelegt.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt wie bisher durch die E.O.N AG als Energieversorger.

5.5 Gasversorgung

Ein Rohrnetz zur Gasversorgung der Erdgas Südbayern ist nicht vorhanden.

5.6 Müllbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle ist durch die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises Weilheim – Schongau und deren Firma EVA GmbH sichergestellt. Da die Zufahrtsmöglichkeiten für Müllfahrzeuge teilweise erschwert sind, wird die Einrichtung von Müllsammelplätzen empfohlen.

6. Belange der Landwirtschaft

Der Hinweis zur Duldung landwirtschaftlicher Immissionen wurde aufgenommen, da diese im Außenbereich als ortsüblich bezeichnet werden können. Darüber hinaus soll der Stellenwert der Landwirtschaft unterstrichen werden und die Entwicklung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe nicht beeinträchtigt werden.

7. Städtebauliche Daten (Information)

a) Größe des bisherigen Geltungsbereiches ca. 1,5 ha

b) neu hinzukommende Fläche

0,075 ha

7. Planverfasser

Die Stadt Penzberg hat das Architekturbüro B3 ARCHITEKTEN, Haberecht – Irregen, Partnerschaftsgesellschaft, mit der Ausarbeitung der Planunterlagen gemäß den gemeindlichen Beschlüssen beauftragt.

Penzberg, den 2020, geändert am 2020 – Ergänzungen und redaktionelle Änderungen aus TOP der Stadtratssitzung vom 2020

Peter Haberecht
Architekt Stadtplaner

Penzberg, den

.....
Stefan Korpan, Erster Bürgermeister