



Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg

Sitzung des Stadtrates am 27.09.2022

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

7. Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) für eine Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 1988/3, Im Dittenried: Aufstellungsbeschluss

3/218/2022

1. Vortrag:

Für das Grundstück Flurnummer 1988/3 der Gemarkung Penzberg wurde im Juni 2022 ein Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses eingereicht.



2. Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 21.06.2022:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss versagt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 1988/3 der Gemarkung Penzberg, Im Dittenried, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB aus folgenden Gründen:

Im Dittenried weist die Fahrbahnbreite auf dem Grundstück Fl. Nr. 1990/6 teilweise nur eine Breite von ca. 3,45 m auf. Hinzu kommt, dass in diesem Bereich die technische Befahrbarkeit der Straße für Lkw durch einen „Knick“ in der Straße ausgeschlossen ist.

3. Baurechtliche Beurteilung durch das Landratsamt Weilheim-Schongau vom 12.07.2022:

Das o. g. Grundstück liegt weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 Baugesetzbuch (BauGB)) noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB). Somit liegt das o. g. Grundstück bauplanerisch im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Nach § 35 BauGB ist das Errichten von baulichen Anlagen im Außenbereich nur dann zulässig, wenn es sich um ein privilegiertes Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB) handelt. Ein privilegiertes Vorhaben liegt hier jedoch nicht vor.

Sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB sind nur zulässig wenn keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Im vorliegenden Fall stehen öffentlich Belange entgegen, es wird durch den geplanten Bau des Wohnhauses die Eigenart der Landschaft beeinträchtigt (§ 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB). Zweck dieses öffentlichen Belanges ist es, eine wesensfremde Bebauung der Landschaft zu verhindern. Die Landschaft soll in ihrer natürlichen Funktion und Eigenart gewahrt bleiben. Aus diesem Grund sollen bauliche Anlagen abgewehrt werden, die der Landschaft wesensfremd sind, oder die der Allgemeinheit Möglichkeiten der Erholung entziehen. Da das streitgegenständliche Grundstück bis Dato nicht genutzt wird, wäre die Errichtung eines Wohngebäudes dieser naturgegebenen Bodennutzung wesensfremd.

Somit ist festzustellen, dass das Vorhaben im Außenbereich öffentlichen Belangen (§ 35 Abs. 3 BauGB) entgegensteht.

Das Vorhaben ist somit momentan bauplanungsrechtlich nicht zulässig.

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 21.06.2022 das gemeindliche Einvernehmen zu dem Antrag ebenfalls nicht erteilt. Der Erlass einer Einbeziehungssatzung, die für das Grundstück Baurecht schaffen würde, liegt in der Zuständigkeit und im Ermessen der Stadt Penzberg.

4. weiterer Vortrag in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 20.09.2022:

Mit Schreiben vom 16.08.2022 wird die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung zur Bebaubarkeit des Grundstücks Flurnummer 1988/3 der Gemarkung Penzberg eingereicht.

Dem Antrag liegt eine Stellungnahme der Kreisbrandinspektion Weilheim mit der Bestätigung bei, dass die Befahrbarkeit durch ein Feuerwehr-Löschfahrzeug möglich ist.

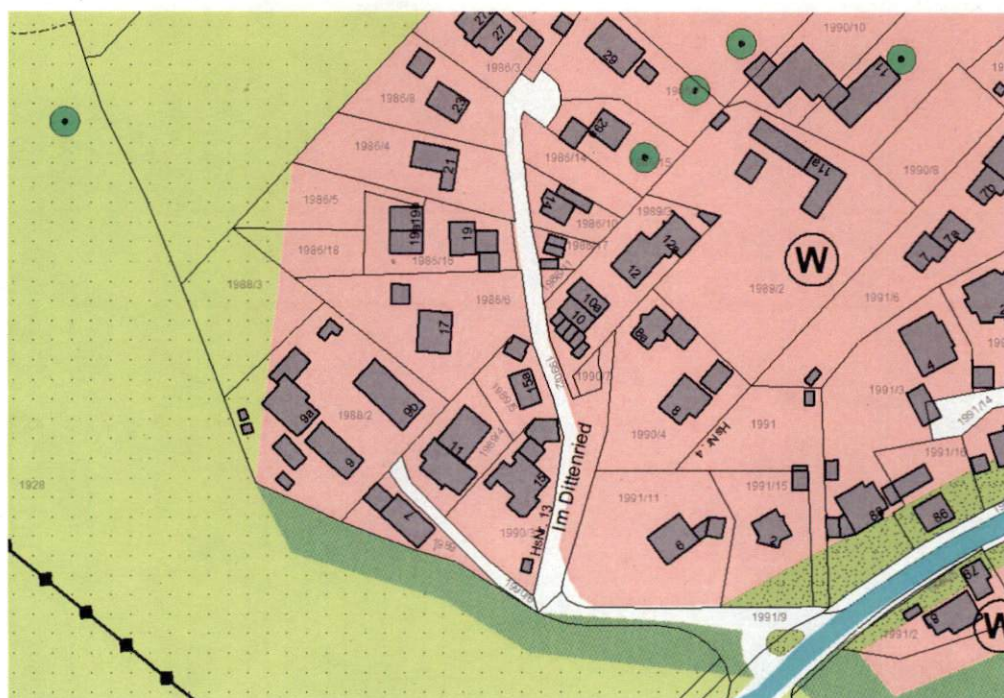


Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,

Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg vom 30.04.2002 ist der überwiegende Anteil des Grundstücks als Intensiv-Grünland und eine Teilfläche im Südosten als Wohnbaufläche ausgewiesen.



Stadtplanung

Die Stadtentwicklung soll den Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ verfolgen. Baulücken und Entwicklungspotentiale in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteilen soll Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen an den Rändern des Siedlungsgebietes gegeben werden. Das Ziel der Senkung des Flächenverbrauches ist ein weiterer Aspekt dieser Planungsstrategie.

Das Instrument der Einbeziehungssatzung als eine gegenüber dem Bebauungsplan vereinfachte kommunale Satzung kann in gegebenen Fällen angewandt werden.

Der Idealfall einer sich geometrisch ergebenden Einbeziehung des beabsichtigten Bauvorhabens in das bereits als bebaut geltende Siedlungsgebiet ist in diesem Fall nicht gegeben. Das beantragte Baurecht ragt in den Außenbereich vor.

Aus Sicht des Stadtbaumeister wäre die Überprüfung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild eine notwendige Voraussetzung zur Entscheidung über die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung. Dazu wäre eine Absteckung des Gebäudes vor Ort und eine Besichtigung durchzuführen.

Aus nachfolgend dargestelltem Luftbild mit Überlagerung des beantragten Wohngebäudes ist erkennbar, dass auf dem Grundstück Flurnummer 1988/3 bereits eine Baustraße angelegt worden ist. Diese Baustraße würde teilweise durch das 8 m breite beantragte Wohngebäude überbaut.

Damit die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds durch die Bebauung minimiert wird, sollte sich die Einbeziehungssatzung nur auf den südöstlichen Teilbereich des Grundstücks erstrecken, wobei das neu geplante Wohnhaus dahingehend zu optimieren ist, dass sich hierdurch keine Erweiterung der Baustraße nach Westen ergibt.



Erschließung:

Das Grundstück Flurnummer 1988/3 liegt nicht an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche an. Die gesicherte Erschließung ist durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) nachzuweisen.

Stellungnahme Kommunalunternehmen Stadtwerke:

Abwasser:

Das Grundstück Fl. Nr. 1988/3 ist nicht über die öffentliche Kanalisation erschlossen. Für den Anschluss des Grundstücks Fl. Nr. 1988/3 an die öffentliche Kanalisation ist eine entsprechende Dienstbarkeit zu Lasten Fl. Nr. 1988/2 oder ggf. 1986/6 erforderlich und einzutragen.

Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen sowie gemäß den entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheide sowie den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg zu beseitigen. Die Entwässerung auf dem Grundstück hat bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig.

Wasser:

Das Grundstück Fl. Nr. 1988/3 ist nicht über die öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen. Für den Anschluss des Grundstücks Fl. Nr. 1988/3 an die öffentliche Trinkwasserversorgung ist eine entsprechende Dienstbarkeit zu Lasten von Fl. Nr. 1988/2 oder ggf. 1986/6 erforderlich und einzutragen.

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.

5. Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 20.09.2022:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) für den südöstlichen Teilbereich des Grundstücks Flurnummer 1988/3 der Gemarkung Penzberg, zu beschließen.

Damit die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds durch die Bebauung minimiert wird, ist das neu geplante Wohnhaus dahingehend zu optimieren ist, dass sich hierdurch keine Erweiterung der Baustraße nach Westen ergibt.



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“ ist zu berücksichtigen.

6. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) für den südöstlichen Teilbereich des Grundstücks Flurnummer 1988/3 der Gemarkung Penzberg.

Damit die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds durch die Bebauung minimiert wird, ist das neu geplante Wohnhaus dahingehend zu optimieren ist, dass sich hierdurch keine Erweiterung der Baustraße nach Westen ergibt.



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“ ist zu berücksichtigen.

7. Beschluss:

Einstimmig beschlossen Ja 22 Nein 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 28.09.2022


Stefan Korpan
Erster Bürgermeister