

STADT PENZBERG

Landkreis Weilheim-Schongau



Begründung Teil I gem. § 35 Abs. 6 BauGB zur 2. Änderung der Außenbereichssatzung

für den Ortsteil: „Nantesbuch“

Die 2. Änderung der Außenbereichssatzung umfasst
Flurstück-Nummer
1335/3 Gemarkung Penzberg

PLANVERFASSER

Dipl.-Ing. (FH) Holger Fey
IB FEY – Ingenieurbüro für Bauwesen
Grube 37 in 82377 Penzberg
Tel. 08856 /80 07 77 info@ib-fey.com

1.0.0 Erfordernis für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung

Die Stadt Penzberg erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 2 und 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 BGBl. I S.1748), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17.11.2014, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 22.07.2014 eine Satzung für den Außenbereich Nantesbuch.

2.0.0 Anlass für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung

Durch Veränderungen in der Bewirtschaftung der drei Hofstellen bzw. Stilllegung der landwirtschaftlichen Produktion hat sich der Charakter des Siedlungsbereiches verändert. Im Planungsgebiet besteht derzeit noch 1 privilegierter landwirtschaftlicher Betrieb, der jedoch von einer externen Hofstelle betrieben wird. Es bestehen drei weitere Wohngebäude mit den zugehörigen Nebengebäuden und kleinere Handwerksbetriebe. Der Außenbereich kann aufgrund der vorhandenen Bebauung seine Funktion als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben nicht mehr, oder nur eingeschränkt erfüllen. Die vorhandene Bebauung weist auf eine weitere Bebauung im Wege der Verdichtung hin.

3.0.0 Städtebauliche Ausgangssituation

3.1.0 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse

Der Ortsteil Nantesbuch befindet sich ca. 4 km nördlich des Stadtgebietes von Penzberg, an einer Verbindungsstraße, die von der St 2370 nach Beuerberg / Wolfratshausen über „Oberhof“, „Zist“ und Eitzenberger Weiher zur St 2063 nach Iffeldorf / Seeshaupt führt. Die Liegenschaften innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Besitz mehrerer Eigentümer. Das Plangebiet umfasst einen Geltungsbereich von ca. 11 000 qm.

3.2.0 Beschreibung des Gebiets

Nach dem ältesten erhaltenen Abgabebuch von 1276 des Klosters Benediktbeuern wurden drei Höfe in Nantesbuch erstmals erwähnt. Im Jahr 1757/59 wurde die Einweihung der Kirche Nantesbuch dokumentiert, die 1835 durch Feuer vernichtet und drei weitere Höfe beschädigt wurden. 1840 erfolgte die Einweihung des Neuaufbaues. Die Abgabepflicht an das Kloster endet 1803 mit der Säkularisation. 1804 hat die Schule Nantesbuch den Unterrichtsbetrieb aufgenommen. 1968 wird die Schule im Zuge der bayerischen Schulreform aufgelöst. Der Kreis Weilheim erfasst in der Gemeindebeschreibung von 1818 den Ortsteil Nantesbuch mit 6 Häusern, 6 Familien und 36 Seelen. Mit der Säkularisation wird Nantesbuch in die Gemeinde St. Johannisrain eingegliedert, die 1911 in Gemeinde Penzberg umbenannt wird.

3.3.0 Städtebauliche Bestandsanalyse

Die Bebauung des Ortsteils ist auf einer landschaftlich exponierten Berglage angesiedelt. Die Baukörper sind auf einer hoch über dem Loisachtal liegenden Bergkuppe platziert.

Die Bauformen sind von maßvoller Höhenentwicklung und schmiegen sich dem Geländeverlauf an. Ortsbildprägend sind die traditionellen Hofformen der Eindachhöfe.

Im Kernbereich befindet sich ein einschiffiges Kirchenbauwerk mit Glockenturm. Das Bauwerk unterliegt dem Denkmalschutz.

Im nordwestlichen Randbereich sind handwerkliche Kleinbetriebe wie Zimmerei und Steinmetz mit zugehörigen Nebengebäuden angesiedelt. Das Ortsbild wird von drei Wohnhäusern ergänzt. Die Eindachhöfe sind zu Wohnzwecken ausgebaut.

Den ehemaligen Hofstellen sind einzelne Nebengebäude zugeordnet, die als Fahrzeugunterstände aber auch zur Kleintierhaltung genutzt werden.

4.0.0 Rechtliche Ausgangslage

4.1.0 Gesetzliche Grundlagen

Satzungsgrundlage bildet § 35 BauGB Absatz 4. Die Außenbereichssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Zulässigkeit von Vorhaben unterliegen nicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigungen von Schutzgütern.

4.2.0 Verfahrensvermerke

Bei der Aufstellung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 u. 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. § 10 Abs.3 ist entsprechend anzuwenden. Von der Satzung bleibt die Anwendung des Absatzes 4 unberührt.

5.0.0 Planerische Ausgangslage – Übergeordnete Planungen

5.1.0 Vorgaben der Landesplanung

Nach den Gebietsstrukturen der Landesplanung befindet sich die Stadt Penzberg in der Region 17 "Oberland". Die Stadt ist eingegliedert in eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Die Entwicklungsachse verläuft am südlichen Rand des Landes (Alpenvorland) und erstreckt sich von Ost (Rosenheim) nach West (Kempten). Die Stadt Penzberg hat in dieser überregionalen Entwicklungsachse die Funktion eines Mittelzentrums zu erfüllen. Zwischen den genannten Oberzentren Rosenheim und Kempten ist das Mittelzentrum Penzberg gekennzeichnet als "Bevorzugt zu entwickeln".

5.2.0 Vorgaben der Regionalplanung, fachliche Ziele u. Grundsätze

In der Region 17 ist die Siedlungsstruktur von verstreut liegenden bäuerlichen Weilern und Einzelgehöften sowie den historisch gewachsenen Dörfern und Städten geprägt.

Sie bildet im Zusammenspiel mit den landschaftlichen Vorzügen die unverwechselbare Siedlungslandschaft im Oberland. In den vergangenen Jahrzehnten wurden die charakteristischen Siedlungsformen durch starken Zuzug und fremde Stilelemente beeinträchtigt.

Bei Siedlungsmaßnahmen soll auf die Eigenart der vorhandenen Bebauung geachtet und die Orts- und Landschaftsbildpflege

berücksichtigt werden.

Ökologische und kulturelle Bedürfnisse sind dabei ebenso zu beachten wie die für die Siedlungsstruktur des ländlichen Raumes typischen gemischten Nutzungsformen. So sollen Dorf- und Mischgebiete erhalten bzw. fortentwickelt und einseitig strukturierte Baugebiete vermieden werden, soweit dies mit den Belangen des Immissionsschutzes vereinbart werden kann.

5.3.0 Vorgaben des Flächennutzungsplanes / Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als Außenbereich ausgewiesen

6.0.0 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Satzung ist es, für den bebauten Außenbereich " Nantesbuch " weitere Wohnzwecke und/oder kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe dienende Vorhaben im Wege der baulichen Nachverdichtung zu ermöglichen.

7.0.0 Städtebauliches Konzept

Die Satzung dient der Lückenschließung im Geltungsbereich. Die neu zu errichtenden Gebäude sind hangseitig der Firstlinie von Bestandsbauten in Ost- Westrichtung anzugleichen, ausgenommen sind hiervon das bestehende Gebäude auf der Fl.-Nr. 1297 und das Gebäude auf der Fl.-Nr. 1296. Beide Gebäude sind Nord-Süd ausgerichtet bzw. sollen so ausgerichtet werden. Der Baumbestand kann dadurch entgegen der Ursprungsplanung weitestgehend erhalten bleiben.

7.1.0 Art der baulichen Nutzung

Wohnbauten und Betriebsgebäude für kleinere Handwerksbetriebe. Im Plangebiet sind Handwerksbetriebe wie Zimmerei, Bildhauer und ein Steinmetz angesiedelt. Auch die Ansiedlung von Gastronomie ist möglich.

7.2.0 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Beurteilungskriterien nach § 34 BauGB.

7.3.0 Verkehrliche Erschließung

Die Grundstückszu- und abfahrten sind an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

8.0.0 Planinhalt und Festsetzungen

8.1.0 Geänderter Planinhalt

Der bisherige Planteil (Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 1335/3 Teilfläche der Gemarkung Penzberg) wird für das Grundstück Flurnummer 1335/3 Teilfläche durch den Planteil wie folgt geändert:

- Für das Grundstück Flurnummer 1335/3 Teilfläche wird die Flurnummer eingetragen.
- Für das Grundstück Flurnummer 1335/3 Teilfläche wird der Bauraum für das an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches bereits bestehende Gebäude eingetragen.
- Für das Grundstück Flurnummer 1335/3 Teilfläche wird die Firstrichtung (Ost-West) eingetragen.

8.1.1 Neu zu genehmigende Bebauung gemäß Änderungsantrag
Auf dem Grundstück mit der Flurstück-Nr. 1335/3 befindet sich seit dem 01.04.1997 das Werkstattgebäude der Zimmerei Lenk.
Mit Genehmigung vom 05.12.2011 wurde das Werkstattgebäude aufgestockt um im Obergeschoss Büroflächen und Sozialräume für die Belegschaft zu schaffen.
An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs der Außenbereichs-satzung befindet sich ebenfalls auf dem genannten Grundstück direkt an einer steil abfallenden Hangkante ein Nebengebäude, das zurzeit als Garage und als überdachtes Regallager für Arbeitsgerät und -material der Zimmerei Lenk genutzt wird.
Auf dem vorhandenen Kellergeschoss soll nach Abbruch des Daches und der Bauteile im EG und OG ein Wohnhaus mit Garage für einen Betriebsleiter oder Hausmeister errichtet werden.
Größe und Firstrichtung der vorhandenen Bausubstanz soll in gleichem Umfang wie vorgefunden wiederhergestellt werden, wobei das gesamte Kellergeschoss (mit ebenerdigen Zugang von der Nordseite her) erhalten bleibt.

8.2.0 Bereits genehmigte Bebauung
Hauptgebäude sind nur innerhalb der im Lageplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB nicht entgegengehalten werden:
1. dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für Landwirtschaft oder Wald widersprechen.
2. dass sie die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

8.3.0 Gestalterische Festsetzungen
Die Baugestaltung ist an der vorhandenen, ortstypischen Bauweise auszurichten. Die Baukörper sind über einen rechteckigen Baukörper zu entwickeln. Fahrzeug und Geräteräume müssen in die Gebäude integriert sein bzw. als Anbau errichtet werden.
Gauben und Zwerchgiebel sind unzulässig.
Bergseitig können Widerkehren zugelassen werden.

8.4.0 Flächen für den Gemeinbedarf
Keine Anforderung

8.5.0 Verkehr
Das vorhandene Ortsstraßennetz kann den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr bewältigen.

8.6.0 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung
Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen

8.7.0 Trinkwasser
Der Außenbereich ist an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Penzberg angeschlossen.

8.8.0 Schmutzwasser
Der Außenbereich ist an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Penzberg angeschlossen

8.9.0 Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt dezentral.

Der Außenbereich Nantesbuch wird über Gräben und Bäche in Richtung Süden zum Brünnesbach und Richtung Osten zum Vorfluter der Loisach entwässert. Einzelne Hofstellen, mit großen Grundstücksumgriff, entwässern durch flächenhafte Versickerung über Oberboden. Für eine unterirdische Versickerung fehlen die geologischen Voraussetzungen.

Die Straßenflächen entwässern über belebte Bodenzonen. Im Rahmen der Bauantragsverfahren ist die Beseitigung von gesammeltem Niederschlagswasser zu den Einzelvorhaben nachzuweisen.

9.0.0 Grünflächen und Ökologie

Die naturschutzrechtlichen Belange sind in Teil II der Begründung dargestellt.

9.1.0 Öffentliche Grünflächen, Straßenraum

Siehe Begründung Teil II

9.2.0 Private Grünflächen

Schützenswerter Baumbestand ist in den Festsetzungen erfasst. Weitere Ausführungen in Teil II der Begründung.

10.0.0 Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Keine Anforderung

11.0.0 Immissionsschutz

Im Geltungsbereich der Satzung findet kein immissionsbelastender landwirtschaftlicher Betrieb statt.

12.0.0 Kennzeichnungen

Die im Lageplan dargestellten Planzeichen entfalten keinen normativen Charakter, bzw. sind nicht als Festsetzungen i.S. des § 9 Abs 1 BauGB zu werten. Diese dienen der Orientierung und zur Klarstellung der in der Satzung geregelten Sachverhalte.

13.0.0 Nachrichtliche Übernahmen

Bestandsgebäude die dem Denkmalschutz unterliegen.

14.0.0 Maßnahmen zur Verwirklichung

14.1.0 Bodenordnung

Für bodenordnende Maßnahmen ist kein Bedarf erkennbar.

14.2.0 Erschließung

Die Erschließung des Satzungsgebietes mit öffentlich gewidmeten Verkehrswegen ist gesichert.

15.0.0 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Satzungsgebietes mit Trinkwasser, Elektroenergie und Kommunikationsleitungen ist bereits vorhanden. Auch die Entsorgung durch Schmutzwasserkanalisation ist im Geltungsbereich ist gesichert.

Die Ver- und Entsorgung bei haushaltstypischem Bedarf für die eingetragenen Baufenster mit satzungsgemäßer Bebauung ist grundsätzlich möglich.

16.0.0 Anlagen

Amtlicher Lageplan

Aufgestellt:

Penzberg, den 28.06.2013

Gumberger BAU plan & projekt GmbH
Philippstrasse 2
82377 Penzberg

geändert (1. Änderung):

Penzberg, den 26.11.2015

Dipl.-Ing. Architekt
Georg Schauer
82487 Oberammergau

.

geändert (2. Änderung):

Penzberg, den 10.09.2018

Dipl.-Ing. (FH) Holger Fey
IB-Fey – Ingenieurbüro für Bauwesen
Grube 37 – 82377 Penzberg

Stadt Penzberg