

| | | | |
|--|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| Abteilung Abteilung 3 - Bauangelegenheiten | Sachbearbeiter Herr Fuchs | Aktenzeichen 3 Fc-Pe | |
| Beratung Ausschuss für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten | Datum 12.02.2019 | Behandlung öffentlich | Zuständigkeit Entscheidung |
| Betreff Ferienchalets in St. Johannisrain: Aufstellung einer Außenbereichssatzung | | | |
| Anlagen: 190201_St. Johannisrain_Bauvoranfrage Geltungsbereich Außenbereichssatzung St. Johannisrain auf Basis des Flächennutzungsplanes Stellungnahme LRA zu Außenbereichssatzungen | | | |

1. Vortrag:

Abgabetermin für die Einreichung der Antragsunterlagen war am 22.01.2019. Die interne Bauplanbesprechung fand am 24.01.2019 statt. Am Freitag, 01.02.2019 ging per E-Mail folgende Bauvoranfrage zur Errichtung von vier Wohneinheiten zur Hotelnutzung in Verbindung mit dem Hotel Bergegeist bei der Stadt Penzberg ein.



Diese vier Wohneinheiten werden in Form von Chalets auf dem Grundstück Flurnummer 12/1 der Gemarkung Penzberg in St. Johannisrain beantragt.

Bauplanungsrechtlich ist St. Johannisrain dem Außenbereich zuzuordnen. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Da das Vorhaben nicht im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) privilegiert ist, könnte es allenfalls gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Durch das Vorhaben werden jedoch zumindest folgende öffentliche Belange beeinträchtigt:

- § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB: Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.
- § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB: Das Vorhaben lässt die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten.

Ob die Erschließung für das Vorhaben gesichert ist, bedarf einer internen Überprüfung durch

die einzelnen Fachabteilungen, die aufgrund des verspäteten Eingangs der Antragsunterlagen nicht erfolgen konnte.

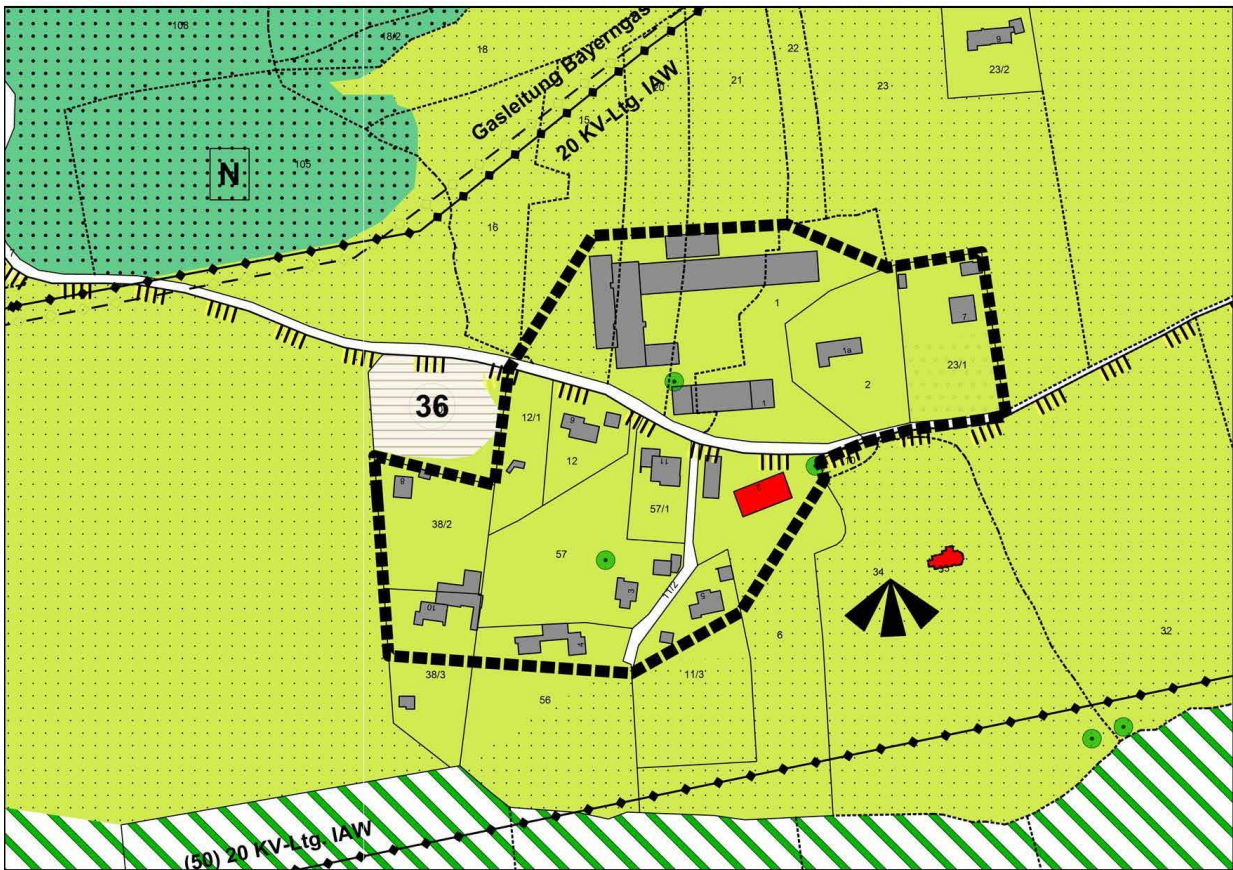
Durch die Beeinträchtigung öffentlicher Belange ist das Vorhaben nur zulässig, wenn die Stadt Penzberg vorher eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufstellt.

Durch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden.

Nachfolgend ist ein Ausschnitt aus dem Bayernatlas mit Darstellung des Biotop Nr. 36 (Hochstaudenflur und Großseggenried in St. Johannisrain – in nachfolgendem Lageplan rot schraffiert gekennzeichnet) sowie das Landschaftsschutzgebiet „Loisach-Kochelsee-Moore“ (in nachfolgendem Lageplan grün gepunktet gekennzeichnet) dargestellt.



Nachfolgend ist der mögliche Geltungsbereich für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für die Splittersiedlung St. Johannisrain dargestellt.



Aufgrund der großen Abstände der einzelnen Gebäude untereinander würden mehrere zusätzliche Häuser errichtet werden können. Die Festlegung der zusätzlichen Wohngebäude erfolgt durch die Festlegung von Bauräumen.

Durch die beantragte Bebauung könnte das Biotop Nr. 36 (Hochstaudenflur und Großseggenried in St. Johannisrain, Teil des Landschaftsschutzgebietes (LSG= „Loisach-Kochelsee-Moore“ betroffen sein.