

Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Herr Fuchs	3 Fc-Pe	
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	09.11.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Teil I“, der Stadt Penzberg zur Errichtung von zwei Doppelhäusern auf dem Grundstück Fl. Nr. 845/135 der Gemarkung Penzberg, Barbarastraße 8

Anlagen:

Antrag auf Bebauungsplanänderung
Einwendungen Nachbarn
Bebauungsplan Bergwerksgelände Teil I

1. Vortrag in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 21.09.2021:

Das Grundstück Flurnummer 845/135 der Gemarkung Penzberg, Barbarastraße 8, befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Teil I“ der Stadt Penzberg, der nachfolgend auszugsweise dargestellt ist.

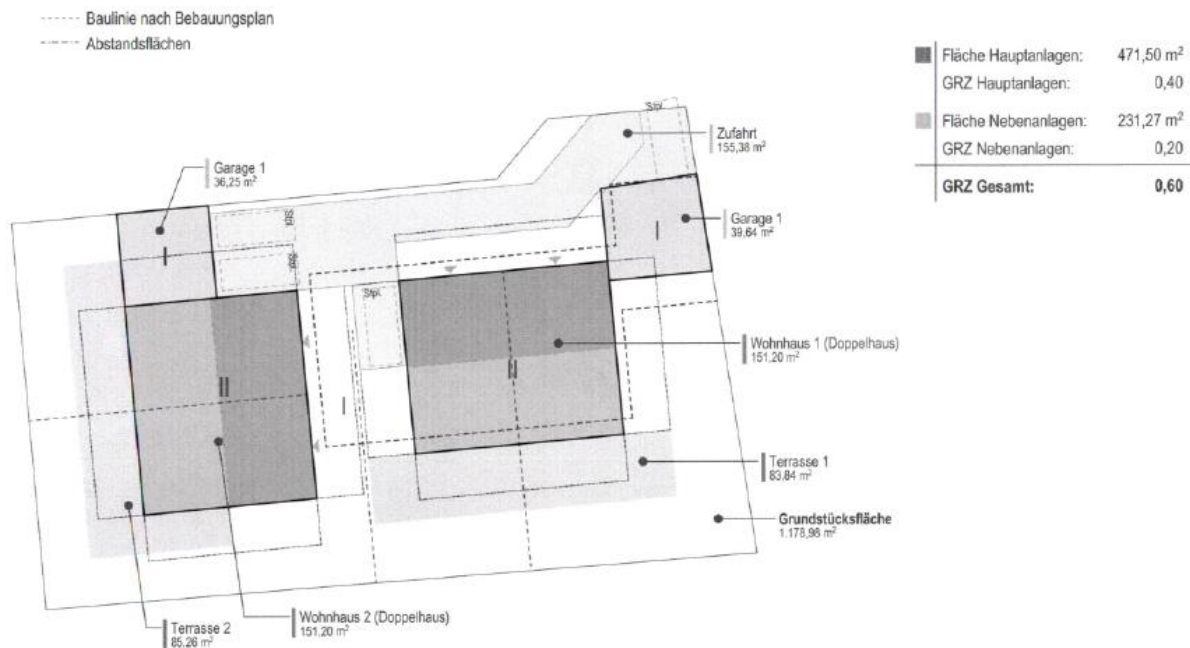


Das Grundstück Flurnummer 845/135 der Gemarkung Penzberg, Barbarastraße 8, weist eine Grundstücksfläche von 1.179 m² auf und ist derzeit mit einem Zweifamilienhaus bebaut.

Der Eigentümer beabsichtigt die Beseitigung des Zweifamilienhauses und anschließende Bebauung des Grundstücks mit zwei Doppelhäusern.

Die Grundflächenzahl (GRZ) der Hauptanlagen wird mit 0,4 und der Nebenanlagen mit 0,2 angegeben.

Die beabsichtigte Bebauung ist in nachfolgendem Plan dargestellt:



Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan „Bergwerksgelände Teil I“ der Stadt Penzberg ist im Jahr 1977 in Kraft getreten und weist eine lockere Einzelhausbebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser) auf.

Aufgrund der Grundstücksfläche sowie der landesplanerischen Zielsetzung der vorrangigen städtebaulichen Innenentwicklung kann eine Überplanung des Grundstücks Flurnummer 845/135 der Gemarkung Penzberg, Barbarastraße 8, städtebaulich gerechtfertigt sein. Diese Überplanung darf aber nicht den Grundzügen des Bebauungsplans (lockere Einzelhausbebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser) widersprechen.

Die beantragte Bebauung mit zwei Doppelhäusern steht im Widerspruch zu den Grundzügen des Bebauungsplans. Neben dem bestehenden Zweifamilienhaus wäre maximal ein zusätzliches Einfamilienhaus im Westen des Grundstücks denkbar, damit die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

2. Beschlussantrag der Verwaltung in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 21.09.2021:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss lehnt den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Teil I“ zur Errichtung von zwei Doppelhäusern auf dem Grundstück Flurnummer 845/135 der Gemarkung Penzberg, Barbarastraße 8, ab, da der Bebauungsplan eine lockere Einzelhausbebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser) aufweist und die beantragte Bebauung mit zwei Doppelhäusern aufgrund der Baudichte und der Bauweise nicht den Grundzügen der Planung entspricht.

3. Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 21.09.2021:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss stellt den Antrag auf Änderung des

Bebauungsplans „Bergwerksgelände Teil I“ zur Errichtung von zwei Doppelhäusern auf dem Grundstück Flurnummer 845/135 der Gemarkung Penzberg, Barbarastraße 8, zurück. Das Gremium sieht die Notwendigkeit einer Ortsbesichtigung, für die ein Lattengerüst aufgestellt werden soll. Die Verwaltung wird beauftragt, hierfür in Kontakt mit dem Bauwerber zu treten.

4. weiterer Vortrag:

Mittlerweile sind vier Einwendungsschreiben aus der unmittelbaren Nachbarschaft zum Grundstück Barbarastraße 8 eingegangen.

Die Einwendungsschreiben der Nachbarn sind der Vorlage als Anlage beigefügt.

Hierbei verweisen die Eigentümer der benachbarten bebauten Grundstücke auf die Grundzüge der Planung, die durch eine lockere Bebauung mit großzügig bemessenen Baufenstern für die Errichtung eines zweigeschossigen Zweifamilienhauses je Baugrundstück gekennzeichnet ist.

Durch die beantragte bauliche Verdichtung mit zwei Doppelhäusern (Verdopplung der Wohneinheiten) und den dadurch bedingten verengten Grundstücksverhältnissen würde der derzeit im Gebiet schon knapp bemessene öffentliche Verkehrsraum (insbesondere im und um den Wendehammer) durch zusätzliche parkende Autos nicht mehr ausreichen.

Die geplanten Gebäude fügen sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein – bisher sind Ein- und Zweifamilienhäuser mit viel Grünfläche vorherrschend – das würde sich zu einem dicht bebauten Grundstück mit nur minimaler Grünfläche ändern – auch bedingt durch die notwendige Zufahrt zur zweiten Garage.

Die massive zusätzliche Bebauung (zusätzliches Doppelhaus, 2 zusätzliche Garagen, 3 zusätzliche Stellplätze und die lange Zufahrt) führen zu einer drastischen Erhöhung der versiegelten Fläche.

5. Ortsbesichtigung: