

Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Frau Schug	3 AS-Pe	
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	15.03.2022	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Nonnenwaldstraße 2 und 2 a, Fl. Nr. 945: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage			
Anlagen:			
BV Auskunft Bergamt 15.11.2021			
BV Auskunft E.ON SE 16.11.2021			
BV Auskunft KU 24.02.2022			
BV Beschreibung und Fragen 26.02.2022			
BV LP			
MFH Antrag auf Vorbescheid 118,9_59,4 27.02.2022			

1. Vortrag:

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 945 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwaldstraße 2 und 2 a. Das Grundstück Fl. Nr. 945 befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Gegenstand des Bauantrages ist der Abbruch des bestehenden 6-Familienhauses mit Garagenhof. Auf dem Grundstück soll ein Mehrfamilienhaus mit ca. 21 – 24 Wohnungen sowie Tiefgarage errichtet werden.

Der geplante Neubau erstreckt sich als orthogonaler Baukörper entlang der Straße Grube und endet an der spitzwinkligen Einmündung der Nonnenwaldstraße mit einer sich der Grundstückssituation anschmiegenden Rundung.

Dem Baukörperbereich entlang der Straße Grube ist im OG 1 und OG 2 eine schallschützende Wintergartenkonstruktion vorgehängt.

Im Bereich des gerundeten Baukörpers sind im OG 1 und OG 2 eingezogene Wintergärten (in Loggienbauweise) als schallschützende Bauteile vorgesehen.

Über dem OG 2 sind zwei Staffelbaukörper vorgesehen, die sich nach Nordwesten öffnen.

Das Maß der Nutzung:

Grundstücksfläche: 1491 m²

Grundflächenzahl GRZ gem. § 19.2 BauNVO: ca. 0,48

Grundflächenzahl GRZ gem. § 19.2 und .4 BauNVO: ca. 0,78

Grundflächenzahl GRZ gem. § 19.2 und .4 BauNVO, jedoch ohne TG-Bereiche mit einer Überdeckung $\geq 1,00$ m (zur Schaffung einer belebten Bodenzone): ca. 0,70

Aus Sicht des Stadtbaumeisters ist die geplante Höhenentwicklung zum sich entwickelnden Stadtraum in Ost-, Süd- und Westrichtung nachvollziehbar. Projektentwicklungen auf den südlich angrenzenden SO Gebiet des EDEKA-Areals lassen Einzelhandelsobjekte mit Gebäudehöhen von 11,00 m entstehen. Der Gebäudebestand auf dem westlich gelegenen Grundstück soll ebenfalls vergrößert werden.

Ein den Straßenraum definierendes Gebäude ist städtebaulich wünschenswert.

Im Anschluss zu den nördlich / nordwestlich gelegenen Reihenhausanlagen stellt das beantragte Bauvorhaben einen Höhensprung dar. Dieser ist vor dem Hintergrund der Höhe des

abzureißenden Bestandsgebäudes und der schlanken Geometrie des Neubaus zu bewerten.

Alle erforderlichen Abstandsflächen nach der alten Fassung der BayBO (0,5 H Abstandsfläche) werden eingehalten. Es ist anzunehmen, dass die neue Bebauung in emissionstechnischer Hinsicht abschirmende Wirkung zur Staatstraße erzeugt.

Sichtdreieck:

Um die Belange einer sicheren Verkehrsführung zu berücksichtigen, wurde im Ausfahrtsbereich Nonnenwaldstraße auf die Straße Grube ein Sichtdreieck 10 m / 70 m freigehalten.



Dem Vorbescheidsantrag liegen folgende Fragen zu Grunde, über die zu entscheiden ist:

- a) Ist die geplante Bebauung des Grundstücks mit dem vorgesehenen Gebäude hinsichtlich dessen Lage und dessen Grundriss-Abmessungen bauplanungsrechtlich zulässig?
- b) Ist die geplante Bebauung des Grundstücks mit dem vorgesehenen Gebäude hinsichtlich dessen Höhenlage und dessen Höhenentwicklung bauplanungsrechtlich zulässig?
- c) Ist die geplante Bebauung des Grundstücks mit dem vorgesehenen Gebäude hinsichtlich dessen Einfügung bauplanungsrechtlich zulässig?
- d) Ist die geplante Bebauung des Grundstücks mit dem vorgesehenen Gebäude hinsichtlich dessen Dichteparametern GRZ 19.2 und 19.4 BauNVO bauplanungsrechtlich zulässig?
- e) Ist die geplante Überbauung des Schutzstreifens (FNP) bauplanungsrechtlich zulässig?
- f) Ist die geplante Errichtung von Mauern in der dargestellten Lage, Länge und Höhe bauplanungsrechtlich zulässig?
- g) Ist die geplante Nutzung hinsichtlich der geplanten Schallschutzmaßnahmen bauplanungsrechtlich und bauordnungsrechtlich zulässig?
- h) Ist die geplante Erschließung bauplanungsrechtlich zulässig?

Die Fragen können von Seiten der Verwaltung folgendermaßen beantwortet werden:

- a) bis h) Die baurechtliche Zustimmung kann in Aussicht gestellt werden.

Dem Vorbescheidsantrag liegen folgende Fragen an das KU Stadtwerke Penzberg zu Grunde: (nicht Teil der Vorbescheids-Prüfung durch das LRA Weilheim-Schongau)

- a) Ist die geplante technische Erschließung – Anschluss an den Kanal des KU Stadtwerke Penzberg – zulässig?
- b) Ist die geplante technische Erschließung – Anschluss an das Wassernetz des KU Stadtwerke Penzberg – zulässig?

Die Fragen können vom KU Stadtwerke Penzberg folgendermaßen beantwortet werden:

Das derzeitige Gebäude ist sowohl am öffentlichen Kanalsystem als auch an der öffentlichen Trinkwasserversorgung angeschlossen als auch erschlossen. Die genauen Anschlussbedingungen und Anschlusspunkte sind in Absprache mit den jeweiligen Betriebsleitern (Herr Schuldlos und Herr Auner) im Zuge der Entwässerungsplanung abzustimmen.

Stellungnahme Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz:

Die Abteilung „Umwelt- & Klimaschutz“ möchte folgende Stellungnahme abgeben:

(1) Die Ausgestaltung der Dachfläche als Gründach inklusive PV-Anlage wird ausdrücklich begrüßt.

(2) Die im eingereichten Lageplan vom Februar 2022 gekennzeichneten Baumstandorte werden befürwortet und sollten inklusive Art im Plan als „zu erhalten“ gekennzeichnet werden. Die auszuwählenden Baumarten sollten heimischer bzw. klimaresistenter und standortgerechter Natur sein.

Der Standort des westlichsten Baumes sollte überdenkt werden. Hier entstünde eventuell ein Konflikt mit der geplanten Einfahrt an der Nonnenwaldstraße. Es wird vorgeschlagen, diesen Baum zwischen Tiefgarage und Spielplatz zu planen.

(3) Vermieden werden sollten insbesondere Steingärten sowie Gärten, die durch ihre Ausführung eine natürliche Begrünung verhindern.
Die nicht überbauten Flächen (Grünflächen) sollten zwingend im Plan gekennzeichnet und bemaßt angegeben werden. In den 3-D Zeichnungen ist die gesamte Fläche um das Gebäude irreführend in Grün gekennzeichnet worden.

(4) Zuwege und Zufahrten sollten auf ein Mindestmaß beschränkt und soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen versehen (siehe Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg) und deren Art im Plan bemaßt! gekennzeichnet werden.

Oberirdische (Kurzzeit-)Stellplätze sollten mit Rasengittersteinen ausgestattet werden.

(5) Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter (diese sind in den Plan zu integrieren) sowie die Garagen(-einfahrt) sollten mit hochwachsenden oder rankenden heimischen Gehölzen wirksam eingegrünt werden.

Zur Begrünung sollte mindestens eine der folgenden insektenfreundlichen Arten gepflanzt werden:

- Alpen-Waldrebe (Clematis alpina)
- Garten-Geißblatt (Lonicera caprifolium)

Diese dürfen mit folgenden Pflanzen im Verhältnis 1:1 gemischt werden:

- Gemeiner Efeu (Hedera helix)
- Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata)

(6) Die beantragte Schallschutzwand entspricht nicht der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg, in der unter Abschnitt B § 3 Abs. 1 geregelt ist, dass die Einfriedungen straßenseitig ausschließlich als Naturholzzäune oder als hinterpflanzte Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m auszuführen sind und sich bezüglich der Gestaltung, Höhe und Farbe an die bestehende Baustruktur anzupassen haben und sich in das Stadtgebiet einzufügen haben. Diesbezüglich wäre die beantragte Schallschutzwand abzulehnen.

Notwendige Einfriedungen sollten grundsätzlich nur ohne Sockel und mit einer Bodenfreiheit

von mindestens 15 cm ausgeführt werden. Diese ist für Tiere durchlässig zu gestalten.

Bestehende Sockel können beibehalten werden.

Einfriedungen sollten bevorzugt als dichte, lebende Gehölzhecke ausgebildet werden. Anstatt immergrüner Schnitthecken (z.B. Thujen-, Fichtenhecken) ist eine freiwachsende, dichte und abwechslungsreiche Hecke mit mindestens drei heimischen, teilweise laubabwerfenden und teilweise immergrünen Gehölzen sowie Blütingehölzen zu entwickeln. Bei der Auswahl der Gehölze ist auf deren Standortansprüche bezüglich Licht, Wasser und Boden zu achten. Sogenannte „tote Einfriedungen“ (z. B. Steinkörbe, Gabionen, Steinmauern) sollten nicht errichtet werden.

Gesetzt den Fall der Genehmigung der Schallschutzmauer regt die Abteilung „Umwelt- & Klimaschutz“ an, dass die Freifläche zwischen Wand und Straßenraum in 1,00 m breite ausgeführt wird und die Schallschutzwand auf 2,00 m Höhe begrenzt wird. Dies hat sich in vorangegangenen Fällen bereits bewährt.

Sollte eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm nicht eingehalten werden können, wird außerdem empfohlen, geeignete und ebene Durchlässe für wandernde Kleintiere mit den Maßen 15 cm x 15 cm alle 5 m zu schaffen. Diese sind ständig freizuhalten.

Um die optische Wirkung der Schallschutzwand abzumindern, wird vorgeschlagen, die Schallschutzwand Straßenseitig durchgängig mit Rankgerüsten auszustatten und dauerhaft mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen. Zur Begrünung sollte mindestens eine der folgenden insektenfreundlichen Arten gepflanzt werden:

- Alpen-Waldrebe (*Clematis alpina*)
- Garten-Geißblatt (*Lonicera caprifolium*)

Diese dürfen mit folgenden Pflanzen im Verhältnis 1:1 gemischt werden:

- Gemeiner Efeu (*Hedera helix*)
- Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*)

Artenliste standortheimische Sträucher:

- | | |
|---------------------------|---------------------------|
| - Roter Harteriegel | <i>Cornus sanguinea</i> |
| - Kornelkirsche | <i>Cornus mas</i> |
| - Eingrifflicher Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> |
| - Berberitze | <i>Berberis vulgaris</i> |
| - Pfaffenhütchen | <i>Euonymus europaeus</i> |
| - Liguster | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| - Gew. Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| - Alpen-Johannisbeere | <i>Ribes alpinum</i> |
| - Stachelbeere | <i>Ribes uva-crispa</i> |
| - Feldrose | <i>Rosa arvensis</i> |
| - Echte Brombeere | <i>Rubus fruticosus</i> |
| - Himbeere | <i>Rubus idaeus</i> |
| - Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |

Stellungnahme des KU Stadtwerke Penzberg:

Abwasser:

Das Grundstück ist im Osten (Grube) im Mischsystem erschlossen.

Auf dem Grundstück verläuft eine Druckleitung zu einem Übergabeschacht, der bereits im öffentlichen Bereich liegt (Druckleitung □ MW-Freispiegel). Die bestehende Druckleitung muss umgelegt werden und es ist, je nach neuer Lage ggf. eine Dienstbarkeit zu Lasten 945 einzutragen. Der Schutzbereich der Druckleitung ist dann von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Fernwärme:

In diesem Bereich wird bis voraussichtlich Ende 2023 eine Fernwärme Leitung errichtet (Trasse Energiezentrale-Müllerholz), ein Anschluss an das Fernwärmenetz wäre möglich und sollte erfolgen.

Wasser:

Das Grundstück ist von Osten über die Grube erschlossen. Die im Flurstück verlaufende öffentliche TW-Versorgungsleitung wird im Zuge des neu gebauten Kreisels erneuert. Die neue Leitung liegt dann im öffentlichen Bereich.