

---

<b>Abteilung</b>	<b>Sachbearbeiter</b>	<b>Aktenzeichen</b>
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Frau Schug	3 AS-Pe

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	14.03.2023	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff****Haselbergstraße 19, Fl. Nrn. 809/8, 809/31: Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau von 3 Wohnhäusern mit Tiefgarage****Anlagen:**

Bauantrag  
Flurkarte  
Lageplan  
Legende zur Flurkarte  
Luftbild  
zu bebauende Grundstücke

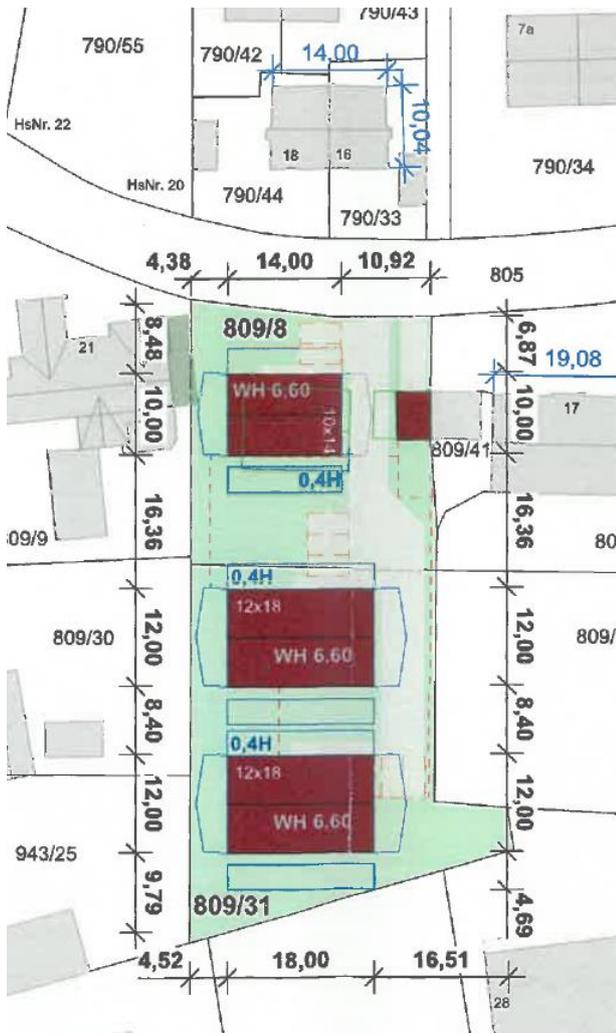
---

**1. Vortrag:**

Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau von 3 Wohnhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nrn. 809/8 und 809/31 der Gemarkung Penzberg, Haselbergstraße 19. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gegenstand des Bauantrages ist der Abbruch des bestehenden Wohnhauses mit Garage. Auf dem Grundstück soll ein Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen sowie Tiefgarage errichtet werden.

Beantragt wird die Errichtung von 1 Wohnhaus mit den Gebäudemaßen von 10,00 m x 14,00 m, einer Wandhöhe von 6,60 m und 2 Wohnhäusern mit den Gebäudemaßen von 12,00 m x 18,00 m, einer Wandhöhe von 6,60 m sowie einer Firsthöhe von 9,79 m.



**Dem Vorbescheidsantrag liegt folgende Frage zu Grunde, über die zu entscheiden ist:**

Ist das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig?

**Die Frage kann von Seiten der Verwaltung folgendermaßen beantwortet werden:**

Die baurechtliche Zustimmung für das Bauvorhaben kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Zur genauen Beurteilung wird ein Profilschnitt durch das Gelände von Nord nach Süden benötigt.

**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.

Weiterhin empfehlen wir bei der Neuerrichtung von Gebäuden, Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse mit dem Faktor 0,2 Quartiere je lfm an bzw. in Dachflächen und Fassadenelemente zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten.

Als Nisthilfen sind im Handel erhältliche, fertige Niststeine in die Fassade einzubauen.

Die Nisthilfen sind im Eingabeplan zu kennzeichnen.

Wie im Anhang „Biotopverbund“ ersichtlich, wird durch das im äußersten Süden des Grundstücks mit der Fl. Nr. 809/31 geplante Gebäude voraussichtlich das bestehende Biotopverbundnetz beschnitten.

Um die heimischen Tier-, Pflanzen- und Pilzarten zu erhalten, ist ein funktionierender Biotopverbund unerlässlich, denn er sichert langfristig deren Überleben. Biotopstreifen, welche wie hier als „Trittsteine“ fungieren, sind wichtig um z.B. einen Austausch zwischen den Kernflächen zu ermöglichen. Diese sind das Verbindende im Biotop“verbund“. So wandern waldbewohnende Arten häufig entlang dieser Flächen, um den nächsten Wald zu erreichen. Diese funktionierenden Lebensräume sollten erhalten bleiben. Der Erhalt eines Biotopstreifens auf Flurnummer 809/31 von mindestens 10 Metern Tiefe wäre wünschenswert.



#### **Stellungnahme der Stadtwerke Penzberg:**

Flurnummer: 809/8

##### **Abwasser:**

Das Grundstück Haselbergstraße 19, Fl. Nr. 809/8, ist über die nördlich verlaufende öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation im Trennsystem erschlossen. Die Entwässerung auf dem Flurstück hat im Trennsystem zu erfolgen.

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 Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten

##### **Trinkwasser:**

Das Grundstück Haselbergstraße 19, Fl. Nr. 809/8, ist über die nördlich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen.

Flurnummer: 809/31

**Abwasser:**

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 809/31 verläuft in der südlichen Grundstückshälfte sowohl eine öffentliche Mischwasserkanalisation sowie ein offener Graben über die das Grundstück im Trennsystem erschlossen ist. Die Entwässerung auf dem Flurstück hat im Trennsystem zu erfolgen.

Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnahe 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 Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

Entlang der auf dem Flurstück verlaufenden Misch- und Regenwasserkanäle ist ein Schutzbereich von 5,0 m beidseits der Leitungsachse einzuhalten. Der Schutzbereich entlang der baulichen Anlagen der Stadtwerk Penzberg ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und muss stets zugänglich sowie befahrbar sein. Dies gilt auch für die Zufahrt zum Schutzbereich.

In wie weit der auf dem Grundstück verlaufende offene Graben überplant werden kann, ist mit dem Unterhaltsträger des Gewässers zu klären.

**Trinkwasser:**

Das Grundstück Haselbergstraße 19, Fl. Nr. 809/8, ist nicht über die öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen. Bei Anschluss an die nördlich gelegene Trinkwasserversorgung in der Haselbergstraße über das Grundstück Fl. Nr. 809/8 ist eine entsprechende Dienstbarkeit zu Lasten von Fl. Nr. 809/8 einzutragen.

