

|                                                                                                                                                                              |                |              |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|---------------|
| Abteilung                                                                                                                                                                    | Sachbearbeiter | Aktenzeichen |               |
| Abteilung 3 - Bauangelegenheiten                                                                                                                                             | Herr Fuchs     | 3 Fc-Pe      |               |
| Beratung                                                                                                                                                                     | Datum          | Behandlung   | Zuständigkeit |
| Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss                                                                                                                                        | 19.09.2023     | öffentlich   | Kenntnisnahme |
| Betreff                                                                                                                                                                      |                |              |               |
| <b>Mitteilung über die Entscheidung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB für Bauanträge und Anträge auf Vorbescheid während der Sitzungspause zur Sommerzeit</b> |                |              |               |
| Anlagen:                                                                                                                                                                     |                |              |               |
| 230718 A4 Sichtdreieck Wölflstraße 3                                                                                                                                         |                |              |               |
| Bauantrag                                                                                                                                                                    |                |              |               |
| Beiblatt zum Antrag                                                                                                                                                          |                |              |               |
| Flurkarte                                                                                                                                                                    |                |              |               |
| Lageplan_1                                                                                                                                                                   |                |              |               |
| Lageplan_2                                                                                                                                                                   |                |              |               |
| Neuer_Plan                                                                                                                                                                   |                |              |               |
| Wölflstraße FLNR 1125-7 Grunderwerb                                                                                                                                          |                |              |               |

**1. Vortrag:**

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines 4-Familienhauses mit Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 1125/7 der Gemarkung Penzberg, Wölflstraße 3.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und wird nach § 34 BauGB bearbeitet.

Das Vorhaben fügt sich bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung (Gebäudelänge, Grundfläche, Bebauungsdichte und Haustyp) nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Das beantragte Wohngebäude (Reihenhaus mit 4 Einheiten – Vierspänner) weist eine Gebäudelänge von 26 m und eine Grundfläche von 260 m<sup>2</sup> auf.

Das beantragte Wohngebäude fügt sich bezüglich der Gebäudelänge, der Grundfläche sowie des Gebäudetyps (Reihenhaus mit 4 Einheiten) nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser mit Gebäudelängen von unter 18 m und Grundflächen von 100 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup>.

Das Vorhaben weist eine überbaubare Grundfläche (Wohnhaus mit Terrasse) von 325 m<sup>2</sup> auf. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von über 0,4 gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO.

Diese Grundfläche wird durch die in § 19 Abs. 4 genannten Anlagen (Garagen, Carports und Zufahrten) um eine weitere versiegelte Fläche von ca. 130 m<sup>2</sup> überschritten, so dass die Grundflächenzahl (GRZ II) einschließlich der in § 19 Abs. 4 geregelten Anlagen ca. 0,6 beträgt.

Die Umgebungsbebauung weist Grundflächenzahlen von ca. 0,2 bis 0,25 auf.

Die auf dem Grundstück Wölflstraße 3 beantragte Bebauungsdichte überschreitet die bestehenden Bebauungsdichten der Eigenart der näheren Umgebung um mehr als das doppelte.

Erschließungs- und Grundstückssituation:

Zur Sicherung eines Gehweges ist eine Grundstücksabtretung erforderlich. Die abzutretende Grundstücksfläche aus den Fl. Nr. 1125/7 sollte von der Stadt Penzberg erworben werden. Die benötigten Grundstücksflächen betragen 18,72 m<sup>2</sup>.

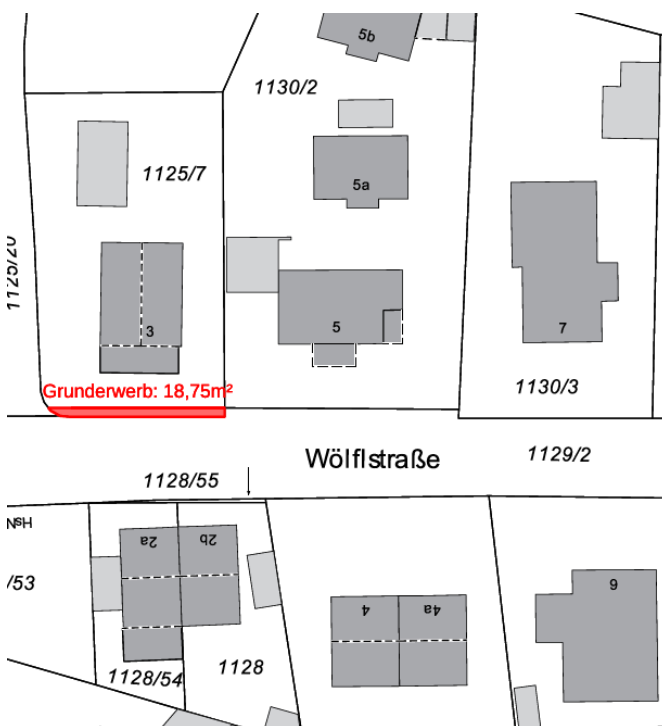
**Stellungnahme des Sachgebiets Tiefbau:**

An der vielbefahrenen Wölflstraße wäre es sinnvoll einen immer schon angedachten Geh- und Radweg zu erstellen, gerade Bergauf.

Dies zeigt sich, da im Bereich der Wölflstraße immer Grundstücksabtretungen nachverfolgt und durchgeführt wurden (siehe Hausnr. 5;13;15; 17 und 23 / 23 a).

Die Zufahrten dürfen nicht größer als 6,00 m sein, was der Plan zwar aufzeigt, aber gerade in der Zu- Ausfahrt zur Wölflstraße wird es sehr eng mit den Radien zum Rangieren. Hier muss wahrscheinlich dann rückwärts rausgefahren werden.

Die benötigte Straßenfläche sollte von der Stadt Penzberg erworben werden und wird im nachfolgenden Lageplan dargestellt:

Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB:

Der Antrag auf Vorbescheid ist am 03.07.2023 beim Landratsamt Weilheim-Schongau eingegangen. Gemäß § 36 Abs. 2 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) gilt das gemeindliche Einvernehmen als erteilt, wenn es nicht innerhalb von 2 Monaten nach Eingang des Antrags gegenüber der Genehmigungsbehörde verweigert wird. Diese Frist ist am 03.09.2023 abgelaufen. Da der Antrag erst nach dem Abgabetermin zur Behandlung im BMU-Ausschuss vom 11.07.2023 eingegangen ist und vor 03.09.2023 keine Sitzung des BMU-Ausschusses stattfand, wurde dem Bauantrag im Verwaltungsweg am 25.08.2023 das gemeindliche Einvernehmen versagt, da sich das Vorhaben bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung (Gebäudelänge, Grundfläche, Bebauungsdichte und Haustyp) nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

