

Abteilung Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Sachbearbeiter Herr Fuchs	Aktenzeichen 3 Fc-Pe	
Beratung Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	Datum 16.01.2024	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung

Betreff

Ponholzweg 5 a, Fl. Nr. 1081/15: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage

Anlagen:

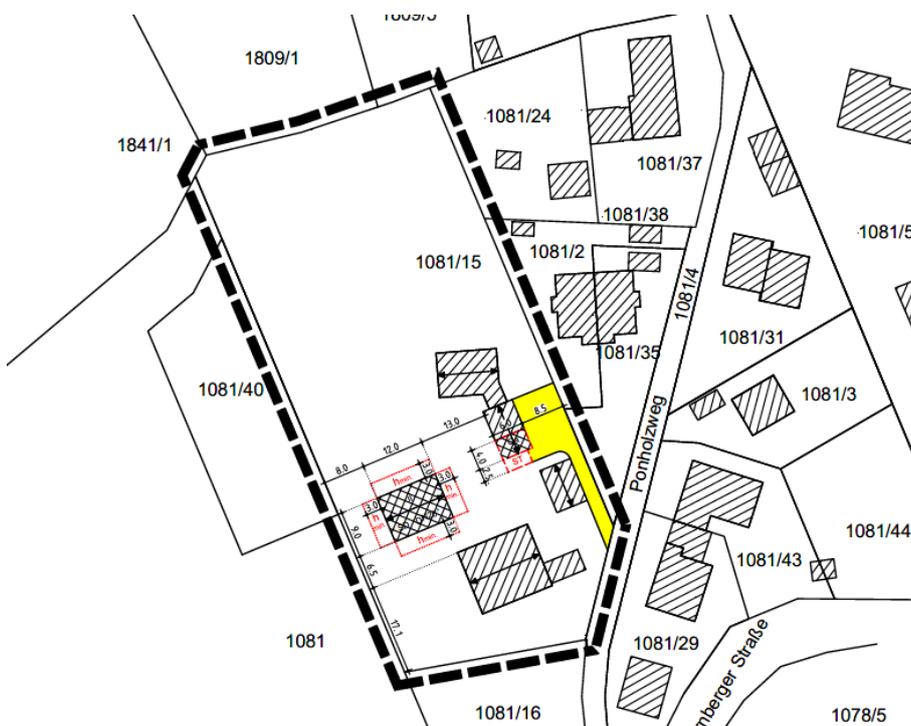
- Antrag
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Beschlussbuchauszug Stadt Penzberg
- Lageplan
- Lageplan Silhouetten 2023-1506 Gemarkung Penzberg
- Schreiben Gumberger bauplan GmbH

1. Vortrag in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 20.09.2022:

Vorbescheidsantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1081/15 der Gemarkung Penzberg, Ponholzweg 5.

Beantragt wird die Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilienhauses mit den Gebäudemaßen von 9,00 m x 12,00 m und einer Wandhöhe von 5,80 m. Das Satteldach wird mit einer Dachneigung von 22° dargestellt. Die geforderten Stellplätze werden in Form von einer Garage und einem Stellplatz nachgewiesen.

Lageplan zum Vorbescheidsantrag:



Im Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg vom 30.04.2002 ist der südliche Teil des Grundstücks als Wohnbaufläche und der nördliche Grundstücksteil als Waldfläche dargestellt:



Das o. g. Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (§ 30 Baugesetzbuch (BauGB)).

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Kirnberg“. Im Bebauungsplänenwurf ist die zur Bebauung beantragte Fläche als private Grünfläche vorgesehen. Da der Bebauungsplan jedoch nicht rechtskräftig ist und eine Veränderungssperre nicht vorliegt, ist dieser zur planungsrechtlichen Zulässigkeit nicht maßgebend.



Das Grundstück befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kirnberg. Der südöstliche Grundstücksbereich befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kirnberg und ist somit (§ 34 BauGB) und der nordwestliche Teilbereich des Grundstücks Flurnummer 1081/15 befindet sich bauplanerisch im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Die geplante Lage des zusätzlichen Wohngebäudes ragt bauplanungsrechtlich in den Außenbereich hinein.
Das beantragte Gebäude liegt außerhalb der westlichen Bauflucht (fiktive hintere Baugrenze)
Das westlich angrenzende Grundstück Flurnummer 1081 ist im angrenzenden Bereich bewaldet.
Zur Gefahrenabwehr, der sich aus dem Windwurf der Bäume bei Sturmereignissen ergeben kann, ist die Einhaltung eines Abstands der Bebauung in Höhe des Baumbewuchses unter Berücksichtigung der erreichbaren Baumhöhe erforderlich.



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

- Ist die dargestellte Planung für das Grundstück in Bezug auf die Höhenlage im Gelände genehmigungsfähig.
- Ist die dargestellte Planung für das Grundstück in Bezug auf Fassadengestaltung genehmigungsfähig.

Die Fragen können von Seiten der Verwaltung nicht beantwortet werden:

- Der Plan weist keine Angaben zur Höhenlage auf.
- Im Antrag auf Vorbescheid werden keine Aussagen zur Fassadengestaltung getroffen.

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.

Stellungnahme der Stadtwerke Penzberg:

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

Abwasser:

Das Flurstück Fl. Nr. 1081/15 ist über die auf der östlichen Seite verlaufende öffentliche Schmutzwasserdruckleitung erschlossen. Die Entwässerung des Schmutzwassers ist als Druckentwässerungssystem mittels privater Abwasserhebeanlage auszuführen. Nähere Informationen zur Auslegung der Abwasserhebeanlage (Pumpendatenblatt) können von den Stadtwerken Penzberg angefordert werden.

Das auf dem Flurstück Fl. Nr. 1081/15 anfallende Niederschlagswasser besteht keine öffentliche Erschließung.

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. Genehmigungsbescheiden 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.

Wasser:

Das Flurstück ist über die auf der östlichen Seite verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen.

2. Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 20.09.2022:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss versagt dem Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1081/15 der Gemarkung Penzberg, Ponholzweg 5, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 2 BauGB, da das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist.

Die geplante Lage des zusätzlichen Wohngebäudes ragt bauplanungsrechtlich in den Außenbereich hinein.

Das beantragte Gebäude liegt außerhalb der westlichen Bauflucht (fiktive hintere Baugrenze)

Das westlich angrenzende Grundstück Flurnummer 1081 ist im angrenzenden Bereich bewaldet.

Zur Gefahrenabwehr, der sich aus dem Windwurf der Bäume bei Sturmereignissen ergeben kann, ist die Einhaltung eines Abstands der Bebauung in Höhe des Baumbewuchses unter Berücksichtigung der erreichbaren Baumhöhe erforderlich.



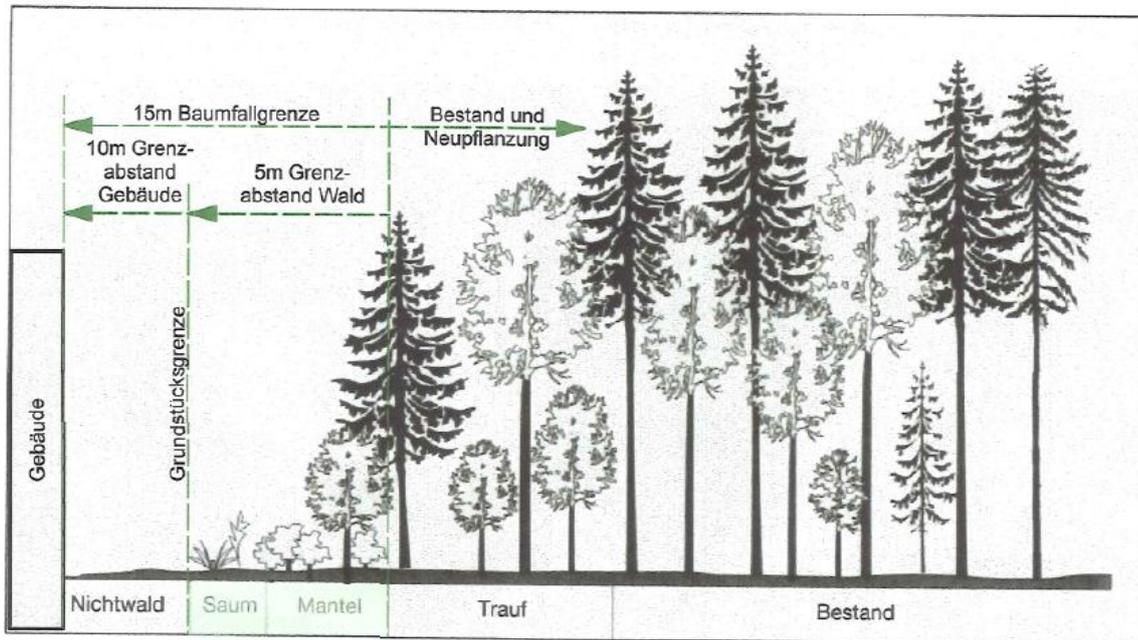
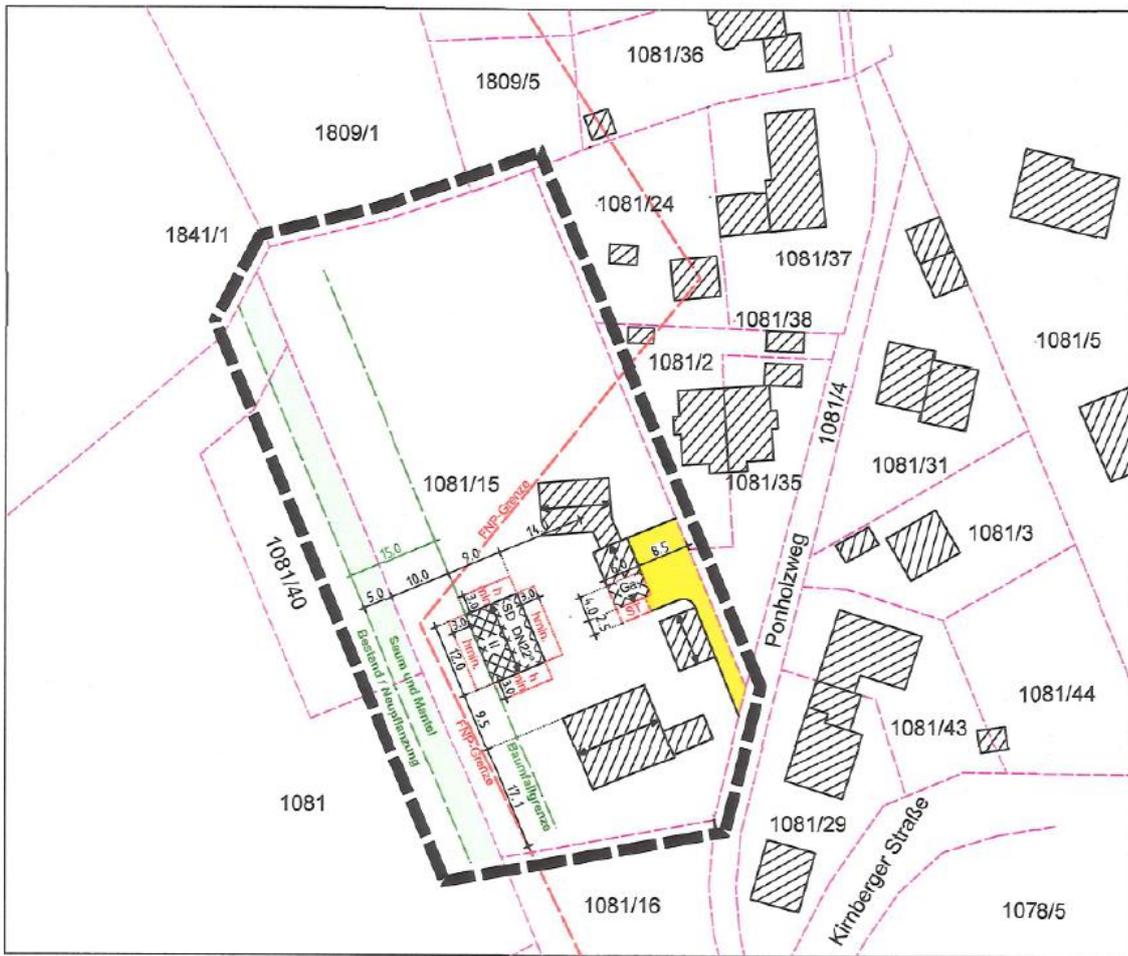
Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens könnte in Aussicht gestellt werden, wenn das zusätzliche Wohngebäude von der westlichen Grundstücksgrenze abgerückt wird und einen dem Windwurf angepassten Abstand zum westlichen Grundstück aufweist.

3. Weiterer Vortrag:

Über das Landratsamt Weilheim-Schongau wurden neue Planunterlagen eingereicht.

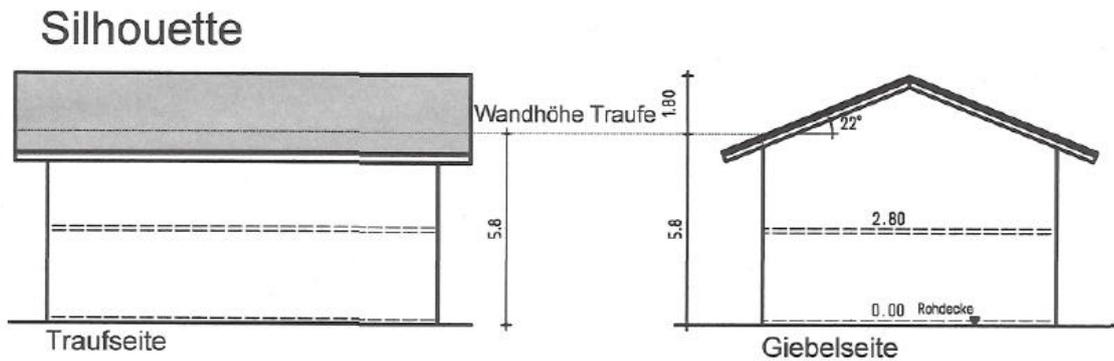
Hierbei ist das zusätzliche Wohngebäude mit gedrehter Firstrichtung und Verschiebung nach Norden mit einem Abstand von 10 m zur westlichen Grundstücksgrenze des städtischen Waldgrundstücks dargestellt.

In den Planunterlagen ist auch das Ablaufschema eines funktionstüchtigen Waldrands auf dem städtischen Grundstück Flurnummer 1081 dargestellt.



Aufbau-Schema eines funktionstüchtigen Waldrandes

Quelle: blv Verlag [voru. nach der Jägerprüfung]



Stellungnahme Bauverwaltung:

Das beantragte Wohngebäude befindet sich aufgrund der geringen Verschiebung nach Osten sowie der Verschiebung nach Norden weiterhin außerhalb der westlichen Bauflucht und ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Außerdem wird der erforderliche Abstand von 15 m zum westlichen Waldrand nur durch Waldumbaumaßnahmen auf dem städtischen Grundstück Flurnummer 1081 erreicht.

Die nun eingereichte Planung entspricht nicht der im Beschluss des Bau-, Motilitäts- und Umweltausschusses enthaltenen in-Aussicht-Stellung der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens, wenn das zusätzliche Wohngebäude von der westlichen Grundstücksgrenze abgerückt wird und einen dem Windwurf angepassten Abstand zum westlichen Grundstück von 15 m aufweist.

Aufgrund des geringen Abstands von 10 m zur westlichen Grundstücksgrenze kann eine Gefährdung durch Windwurf aus dem angrenzenden Waldgrundstück der Stadt Penzberg nicht ausgeschlossen werden.

Das beantragte Gebäude sowie die westliche Bauflucht zur Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich ist in nachfolgendem Lageplan mit Luftbild dargestellt.



Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich das geplante Gebäude gemäß der Moorbodenkarte Penzberg im Bereich des bestehenden Niedermoores Nr. 78 befindet.



Moorbodenkarte 1:25.000: Vorherrschend Niedermoor und Erdniedermoor, teilweise degradiert

Kategorie	Vorherrschend Niedermoor und Erdniedermoor, teilweise degradiert
ÜBK25-Legendeneinheit	78
Redaktionsstand	2023

Legende

- Dynamische Legende an
- Bodenkundliche Karten**
- Moorbodenkarte 1:25.000**
- Vorherrschend Anmoorgley und Moorgley, gering verbreitet Gley über Niedermoor, humusreicher Gley und Nassgley, teilweise degradiert
- Vorherrschend Hochmoor und Erdhochmoor, teilweise degradiert
- Vorherrschend Niedermoor und Erdniedermoor, teilweise degradiert

