

<b>Abteilung</b> Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	<b>Sachbearbeiter</b> Frau Schug	<b>Aktenzeichen</b> 3 AS-Pe	
<b>Beratung</b> Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	<b>Datum</b> 12.03.2024	<b>Behandlung</b> öffentlich	<b>Zuständigkeit</b> Entscheidung
<b>Betreff</b> <b>Frauenschuhstraße 53 a, Fl. Nr. 953/11: Bauantrag zur Aufstockung einer Doppelhaushälfte</b>			
<b>Anlagen:</b> 240227 Antrag auf Befreiung von Bauvorschriften 240227 Seite 1 Berechnungsgrundlagen BV DHH Antrag Frauenschuhstraße 53			

**1. Vortrag:**

Bauantrag zur Aufstockung einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl. Nr. 953/11 der Gemarkung Penzberg, Frauenschuhstraße 53 a. Das Grundstück Frauenschuhstraße 53 a befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Heiglhof“ der Stadt Penzberg vom 02.11.1994.

Der vorliegende Bauantrag sieht die Aufstockung einer Doppelhaushälfte vor. Das beantragte Vorhaben (Aufstockung der Doppelhaushälfte) entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans „Heiglhof“ der Stadt Penzberg, der in diesem Bereich zwei Vollgeschosse zulässt. Durch die aus dem Gelände hinausragende Kellererweiterung mit Terrasse wird die Grundfläche von 230 m<sup>2</sup> jedoch überschritten. Dadurch wird das Genehmigungsverfahren mit Befreiung erforderlich.

**Das Vorhaben entspricht in den folgenden Punkten nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans:**

- Die dem Antrag zugrundeliegende GR der Hauptanlagen liegt mit 336,53m<sup>2</sup> über der im Bebauungsplan vorgegebenen Höchstgrenze von 230 m<sup>2</sup>. Insgesamt ergibt sich eine GRZ von 0,35.
- Die Interessen der Grundstücksnachbarn wurden gewahrt. Siehe Unterschriften benachbarter Grundstückseigentümer. Die Abstandsflächen werden eingehalten.
- Das auf den Terrassenflächen anfallende Regenwasser wird zum gießen benutzt bzw. auf dem Grundstück versickert.

Bei der Ermittlung der GR + GRZ blieben Garagen und untergeordnete Bauteile unberücksichtigt. Das Hauptgebäude weist jedoch laut Vermessung eine Fläche von 229 m<sup>2</sup> auf. So ergibt sich eine GR von 289,7 m<sup>2</sup> und eine GRZ von 0,305.

**Stellungnahme des KU Stadtwerke Penzberg:**

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen  
Erschließungssituation Abwasser: erschlossen, jedoch hydraulische Situation beachten

**Abwasser:**

Kommt es im Zuge von Umbau oder Sanierungsmaßnahmen zu einer Mehrung der versiegelten Flächen, so ist das dabei anfallende Niederschlagswasser 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 Entwässerungsanlagen in der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

Bei Änderungen oder Ergänzungen der Grundstücksentwässerungsanlage ist ein Entwässerungsplan bzw. eine Tektur des bestehenden Entwässerungsplans zur Genehmigung durch die Stadtwerke Penzberg einzureichen.

Bei wesentlichen baulichen Veränderungen auf dem Grundstück ist die gesamte Grundstücksentwässerungsanlage (GEA) zu überprüfen (siehe DIN 1986-30) sowie die entsprechenden Ergebnisse den Stadtwerken Penzberg vorzulegen.

#### Erläuterung zur hydraulischen Situation im Bereich der Frauenschuhstraße

Der bestehende Regenwasserkanal in der Frauenschuhstraße, ist gemäß IST-Zustand GEP bereits jetzt überlastet. Aufgrund der derzeit nicht ausreichenden hydraulischen Leistungsfähigkeit des dortigen Kanalnetzes kann es, bei entsprechend intensiven Niederschlägen, gemäß den Berechnungen zum IST-Zustand GEP, an Schächten in der Frauenschuhstraße zu einem Überstau kommen. Zur Behebung dieser hydraulischen Überlastung ist, wie bereits bekannt, die GEP-Maßnahmen 3 vorgesehen.

Die Einleitung weiterer Abflussmengen in die überlasteten Kanäle im Bereich der Frauenschuhstraße ist aufgrund der derzeit vorherrschenden hydraulischen Situation aktuell kritisch zu sehen, da hier eine Verschlechterung sowie damit einhergehende negative Auswirkungen auf Dritte nicht ausgeschlossen werden kann. Nach Umsetzung der GEP-Maßnahmen 3 sowie ggf. deren hydraulischen Vorläufern können weitere Flächen gemäß Prognosezustand GEP an das dortige Kanalnetz angeschlossen werden.

Sollte es im Vorfeld der GEP-Maßnahme 3 durch die Umbau- bzw. Sanierungsmaßnahme auf dem Grundstück Fl. Nr. 953/11 zu einer Mehrung der versiegelten Flächen mit einer damit verbundenen gesteigerten Abflussmenge kommen, so ist dies aktuell kritisch zu sehen, da hier eine Verschlechterung sowie damit einhergehende negative Auswirkungen auf Dritte nicht ausgeschlossen werden kann. Es ist daher auszuschließen, dass aufgrund der Einleitung zusätzlicher Abwassermengen aus dem Flurstück 953/11 keine signifikanten bzw. tatsächlich messbare Verschlechterungen für Dritte entstehen. Dazu muss sichergestellt werden, dass zumindest bis zur Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahmen nicht mehr Abwasser vom Flurstück 953/11 eingeleitet wird als bisher. In diesem Zusammenhang könnten u. U. weitergehende hydraulische Maßnahmen auf dem Flurstück 953/11 selbst eine Rolle spielen. Vor der Umsetzung etwaiger Maßnahmen wird jedoch eine entsprechende Abstimmung mit den Stadtwerken Penzberg empfohlen.