

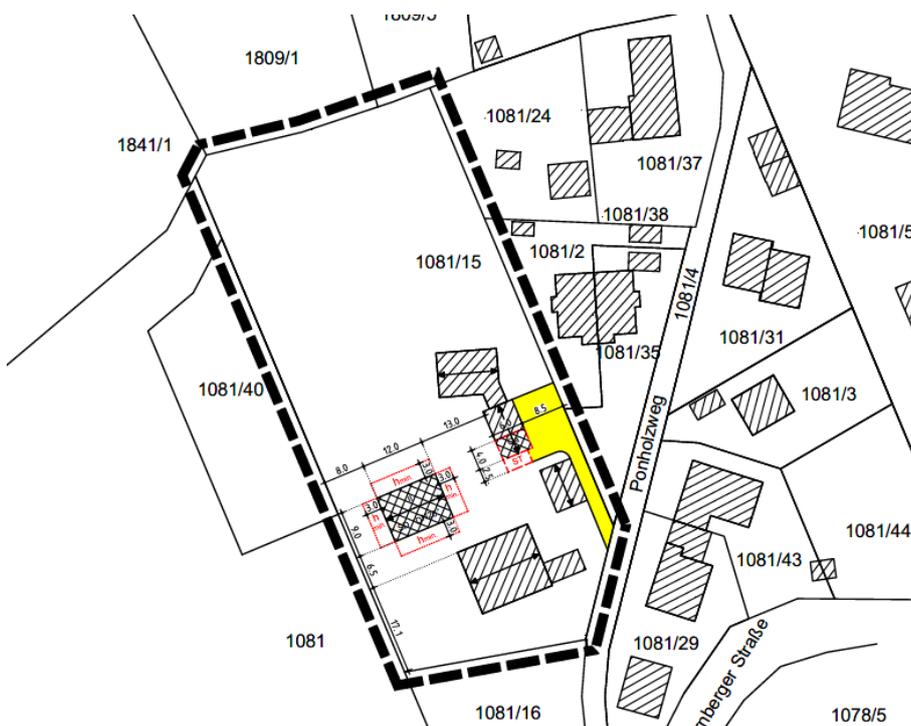
Abteilung Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Sachbearbeiter Herr Fuchs	Aktenzeichen 3 Fc-Pe	
Beratung Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	Datum 12.03.2024	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Ponholzweg 5 a, Fl. Nr. 1081/15: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage			
Anlagen: Bauantrag_Damaske_unteschr. Lageplan Damaske_Optimized Vorbescheid Unterzeichnet			

1. Vortrag:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat bereits am 20.09.2022 sowie am 16.01.2024 über einen Vorbescheidsantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1081/15 der Gemarkung Penzberg, Ponholzweg 5, beraten und jeweils das gemeindliche Einvernehmen versagt.

Nachfolgend ist der Lageplan zum Antrag auf Vorbescheid mit Behandlung vom 20.09.2022 dargestellt.

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.



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.

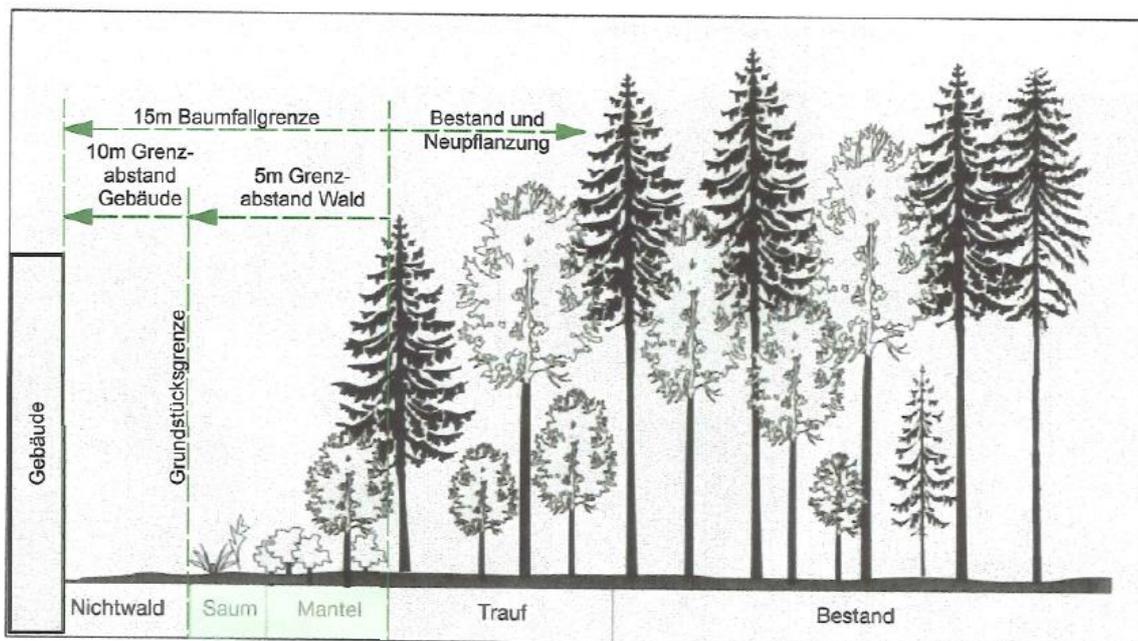
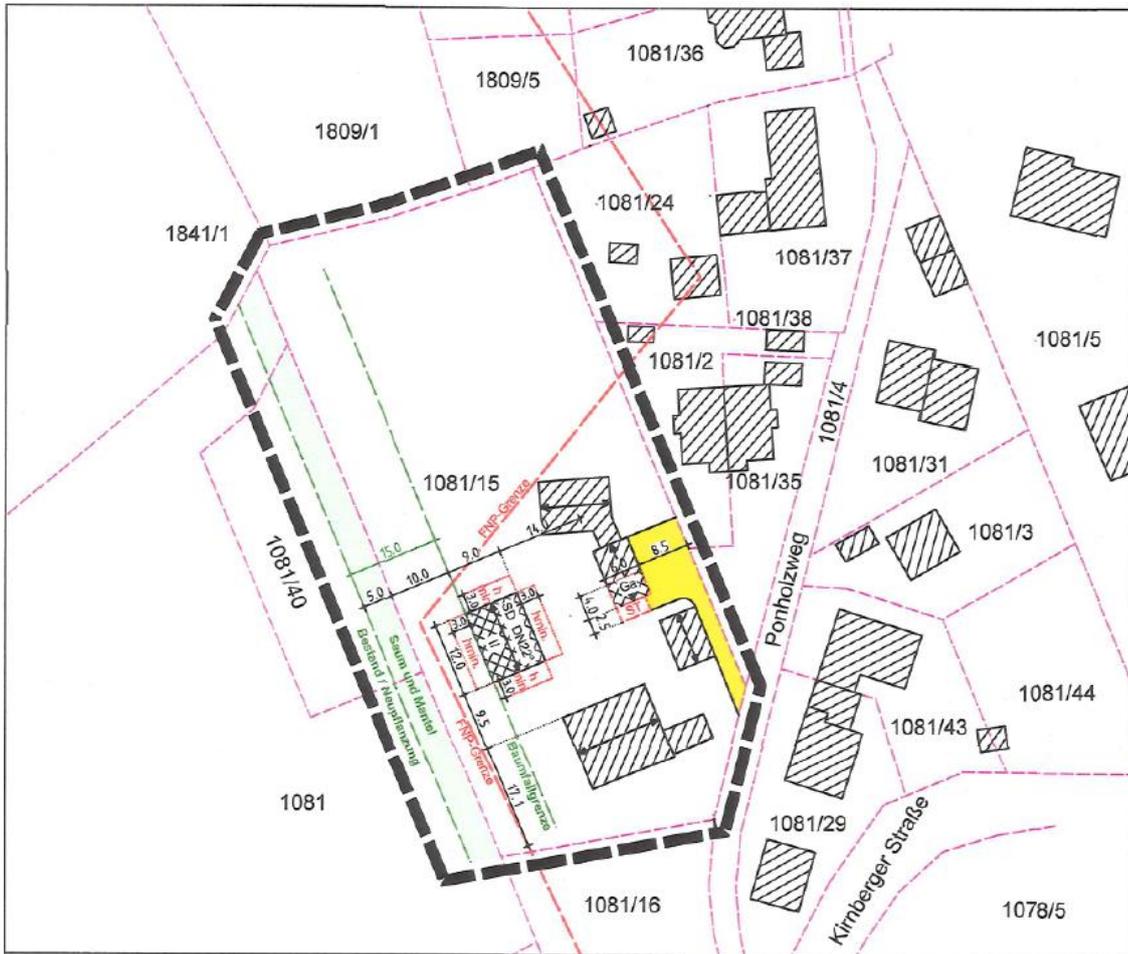
3. Weiterer Vortrag zur Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 16.01.2024:

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.

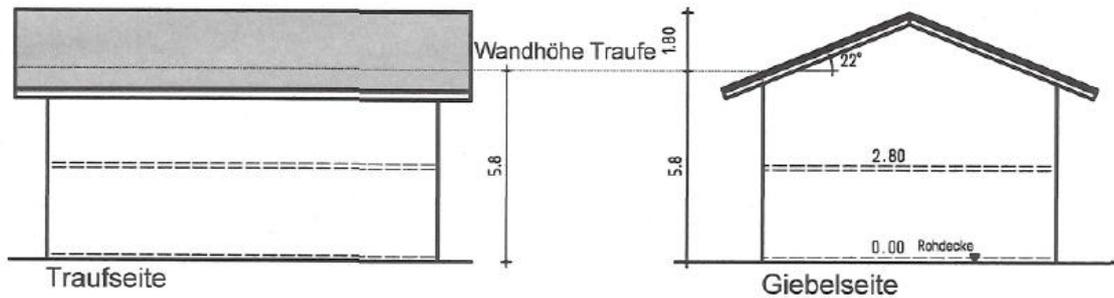
In den Planunterlagen ist auch das Ablaufschema eines funktionstüchtigen Waldrands auf dem städtischen Grundstück Flurnummer 1081 dargestellt.



Aufbau-Schema eines funktionstüchtigen Waldrandes

Quelle: bV Verlag [voru. nach der Jägeprüfung]

Silhouette

**4. Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 16.01.2024:**

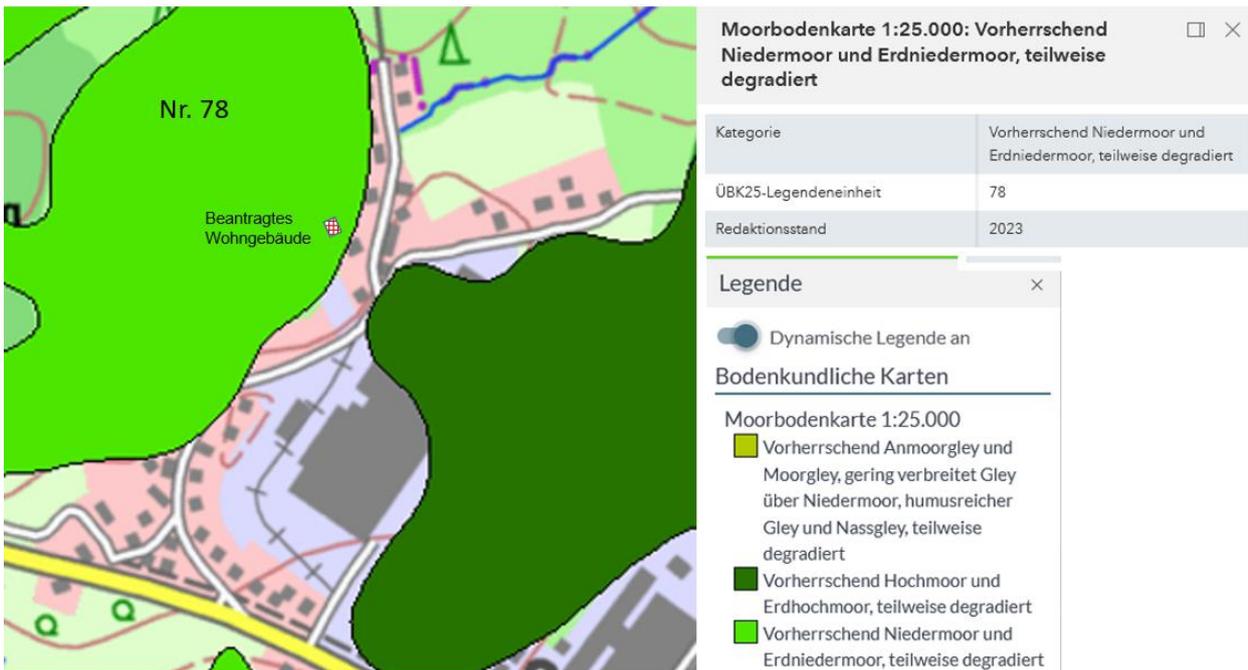
Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss versagt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1081/15 der Gemarkung Penzberg, Ponholzweg 5, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 2 BauGB, da sich das Bauvorhaben nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kirnberg befindet, sondern westlich der bestehenden Bauflucht liegt und bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist.



Das Vorhaben beurteilt sich somit gemäß § 35 BauGB.

Das Vorhaben kann gemäß § 35 Abs. 2 BauGB nicht zugelassen werden, da insbesondere eine

Beeinträchtigung der Belange des Bodenschutzes (§ 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB) vorliegt, da sich das Vorhaben im Bereich des Niedermoores Nr. 78 befindet.



Außerdem liegt eine Gefährdung durch Windwurf aufgrund des bestehenden Waldes, der auf dem westlich angrenzenden Grundstück Flurnummer 1081 bis an die Grundstücksgrenze herangeht, vor. Dieser Wald ist im Wald funktionsplan als Klimaschutzwald festgesetzt.



Auszug aus dem Wald funktionsplan:

Legende

K = Klimaschutzwald

Klimaschutz lokal

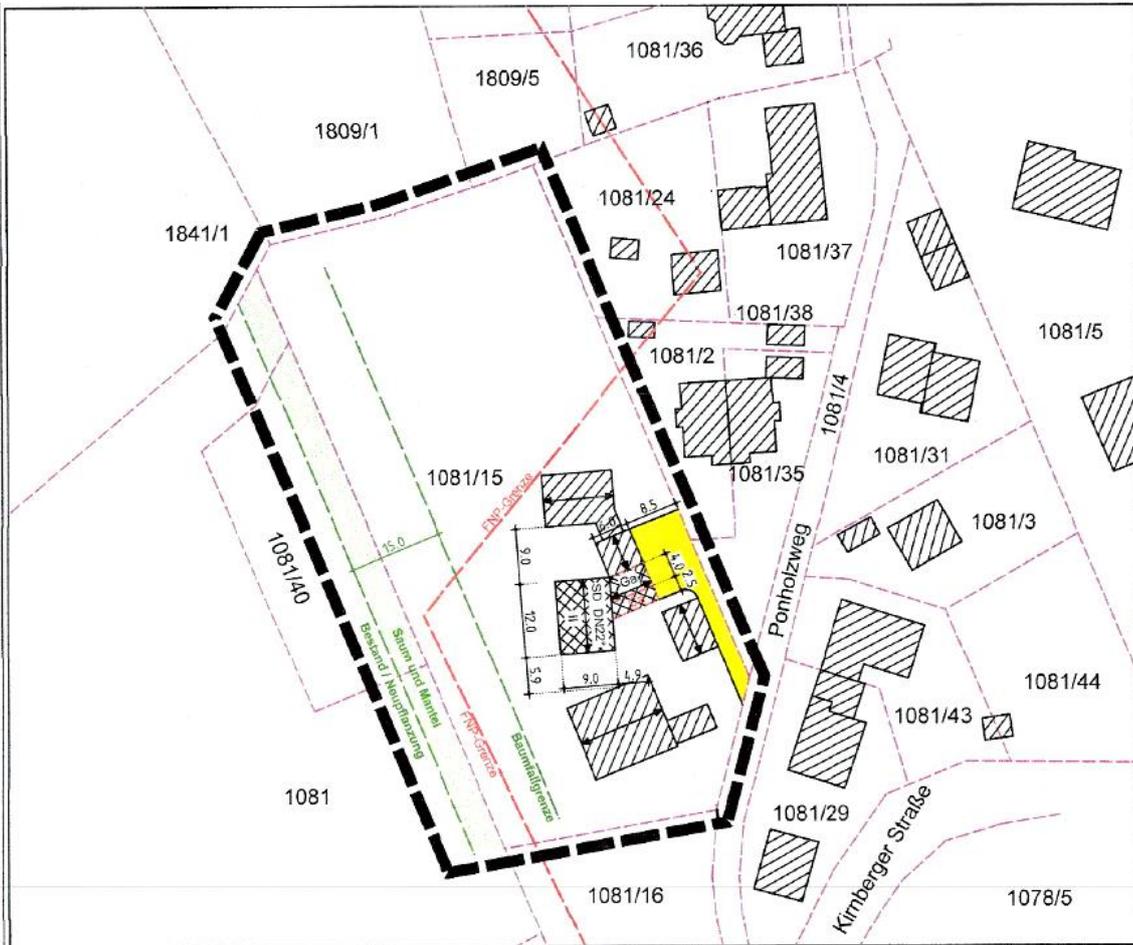
Wald mit besonderer Bedeutung für den lokalen Klimaschutz sind meist kleinere Waldgebiete in unmittelbarer Nähe der zu schützenden Objekte. Die besiedelte Bereiche, Kur-, Heil- und Freizeiteinrichtungen, landwirtschaftliche Nutzflächen und Sonderkulturen vor Kaltluftschäden, Temperatur- und Feuchtigkeitsextremen und nachteiligen Windeinwirkungen schützen.

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.

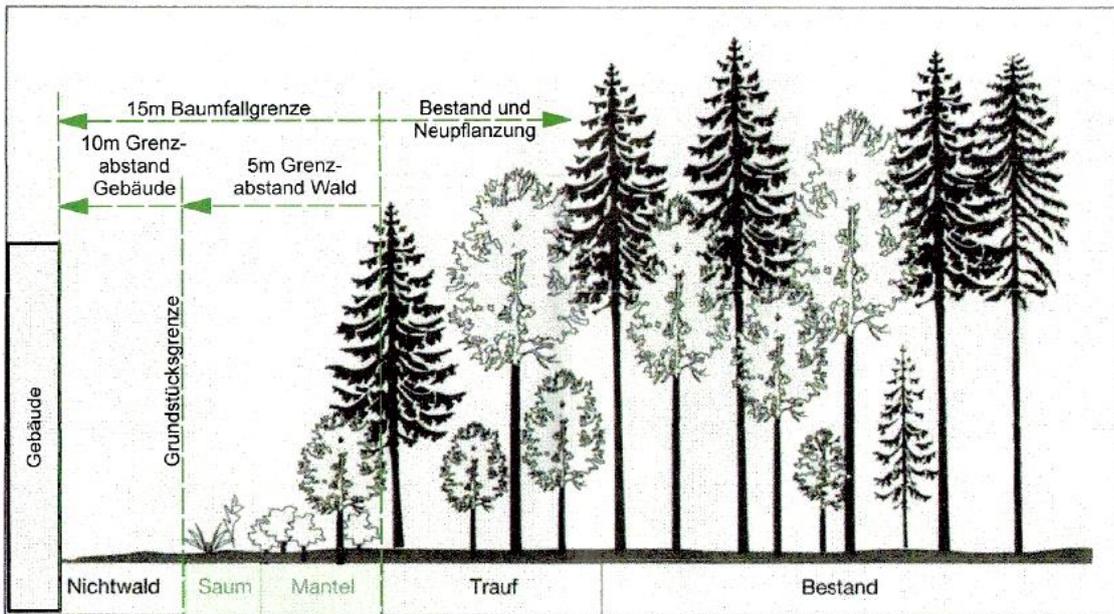
5. Weiterer Vortrag:

Mit Planentwurf vom 13.02.2024 wurden über das Landratsamt Weilheim-Schongau folgende neue Planunterlagen eingereicht.



Fl.Nr. 1081/15
Gemarkung Penzberg

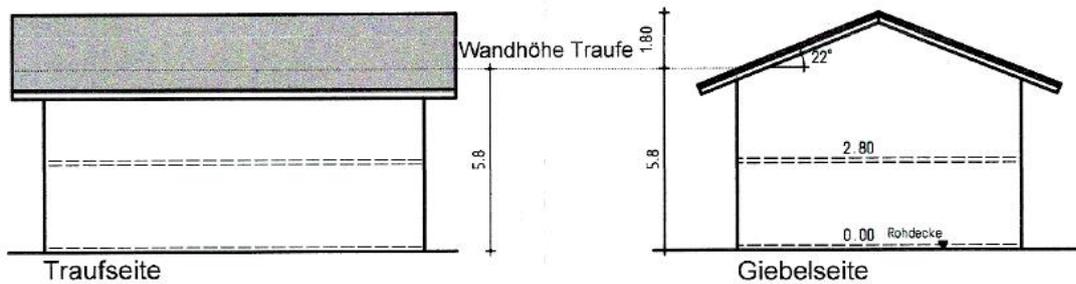




Aufbau-Schema eines funktionstüchtigen Waldrandes

Quelle: blv Verlag [voru. nach der Jägereprüfung]

Silhouette



Stellungnahme Stadtbauamt:

Der nun eingereichte Antrag auf Vorbescheid berücksichtigt die bestehende westliche Bauflucht, die den Bebauungszusammenhang vom Außenbereich abgrenzt, so dass das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zulässig ist.

Die im Antrag auf Vorbescheid dargestellte Baumfallgrenze sowie das Ablaufschema eines funktionstüchtigen Waldrandes ist jedoch nicht von der Grundstücksgrenze des angrenzenden städtischen Waldgrundstücks berücksichtigt, sondern befindet sich 5 m im Waldgrundstück und stellt Maßnahmen zum Waldumbau auf einem Nachbargrundstück dar. Dies ist nicht Gegenstand des Vorbescheidsantrags. Die Zustimmung hierzu sollte nicht erteilt werden.

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 Einfamilien- und Reihenhäusern je eine Nisthilfe für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse, bei Mehrfamilienhäusern 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.

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 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. 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.