

<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> 16.04.2024	<b>Behandlung</b> öffentlich	<b>Zuständigkeit</b> Entscheidung

**Betreff**

**Parkstraße 6, Fl. Nr. 865/30: Bauantrag zur Erweiterung eines Zweifamilien- zu Dreifamilienhaus**

**Anlagen:**

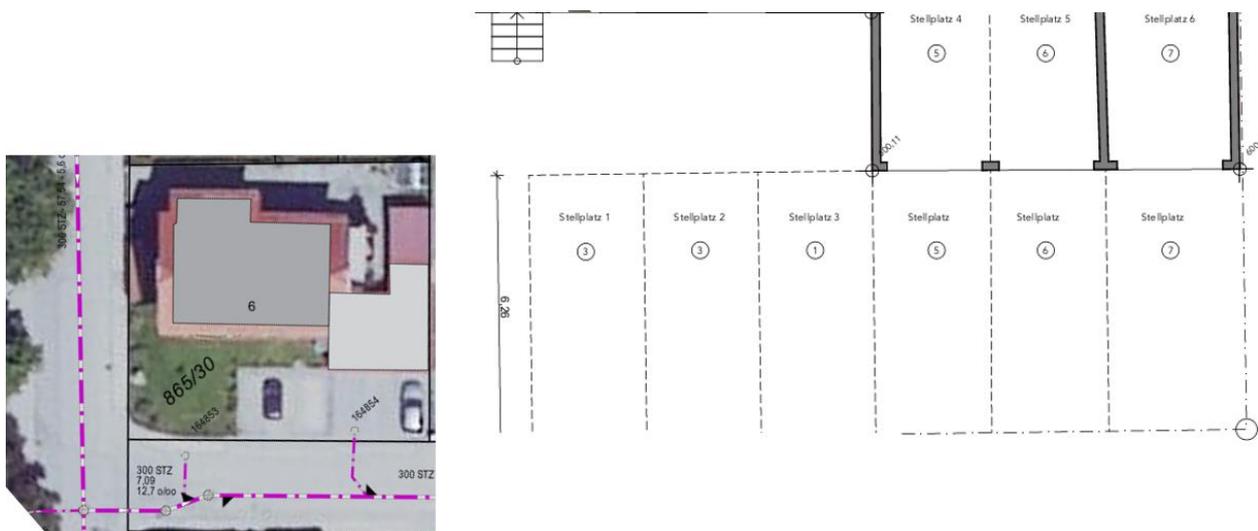
- Genehmigungspläne vom 24.07.1968
- Genehmigungspläne vom 01.08.1978
- Eingabeplan Ansichten
- Eingabeplan Grundrisse
- GR, GRZ Berechnung
- Lageplan
- Lageplan leer
- Wohnflächen-Stellplatzberechnung

**1. Vortrag:**

Bauantrag zur Erweiterung (Nutzungsänderung) eines Zweifamilien- zu einem Dreifamilienhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 865/30 Gemarkung Penzberg, Parkstraße 6. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gegenstand des Bauantrages ist die Erweiterung (Nutzungsänderung) eines Zweifamilien- zu einem Dreifamilienhaus im Bestand.

Die für die 3 Wohneinheiten erforderlichen Stellplätze werden durch drei Garagen sowie drei Stellplätze im Stauraum nachgewiesen. Zusätzlich befinden sich auf dem Grundstück drei weitere Stellplätze, die in nachfolgendem Plan dargestellt sind.



Das Baugrundstück liegt im großflächig dargestellten Abbaubereich der Grube Penzberg.

**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 des KU Stadtwerke Penzberg:**

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen, jedoch hydraulische Situation beachten

**Abwasser:**

Das Grundstück Parkstraße 6, Fl. Nr. 865/30 ist über den südlich verlaufenden öffentliche Mischwasserkanalisation im Mischsystem erschlossen und angeschlossen.

Kommt es im Zuge von Umbau oder Sanierungsmaßnahmen zu einer Mehrung der versiegelten Flächen, so ist das dabei anfallende Niederschlagswasser 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 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 Parkstraße / Maistraße**

Der bestehende Mischwasserkanal in der Parkstraße bzw. in der stromabwärts liegenden Maistraße, 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 Parkstraße sowie der Maistraße zu einem Überstau kommen. Zur Behebung dieser hydraulischen Überlastung ist, wie bereits bekannt, die GEP-Maßnahmen 45 vorgesehen in deren Rahmen ca. 12 Kanalhaltungen in der Parkstraße sowie der Maistraße in ihrer Dimension vergrößert werden sollen.

Die Einleitung weiterer Abflussmengen in die überlasteten Kanäle im Bereich der Parkstraße bzw. Maistraße 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 45 sowie ggf. deren hydraulischen Vorläufern (GEP-Maßnahme 46 und 47) können weitere Flächen gemäß Prognosezustand GEP an das dortige Kanalnetz angeschlossen werden.

Sollte es im Vorfeld der GEP-Maßnahme 45 durch die Umbau- bzw. Erweiterungsmaßnahme auf dem Grundstück Fl.-Nr. 865/30 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 865/30 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 865/30 eingeleitet wird als bisher. In diesem Zusammenhang könnten u. U. weitergehende hydraulische Maßnahmen auf dem Flurstück 865/30 selbst eine Rolle spielen. Vor der Umsetzung etwaiger Maßnahmen wird jedoch eine entsprechende Abstimmung mit den Stadtwerken Penzberg empfohlen.

**Trinkwasser:**

Das Grundstück Parkstraße 6, Fl. Nr. 865/30 ist über die südlich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen und angeschlossen.