

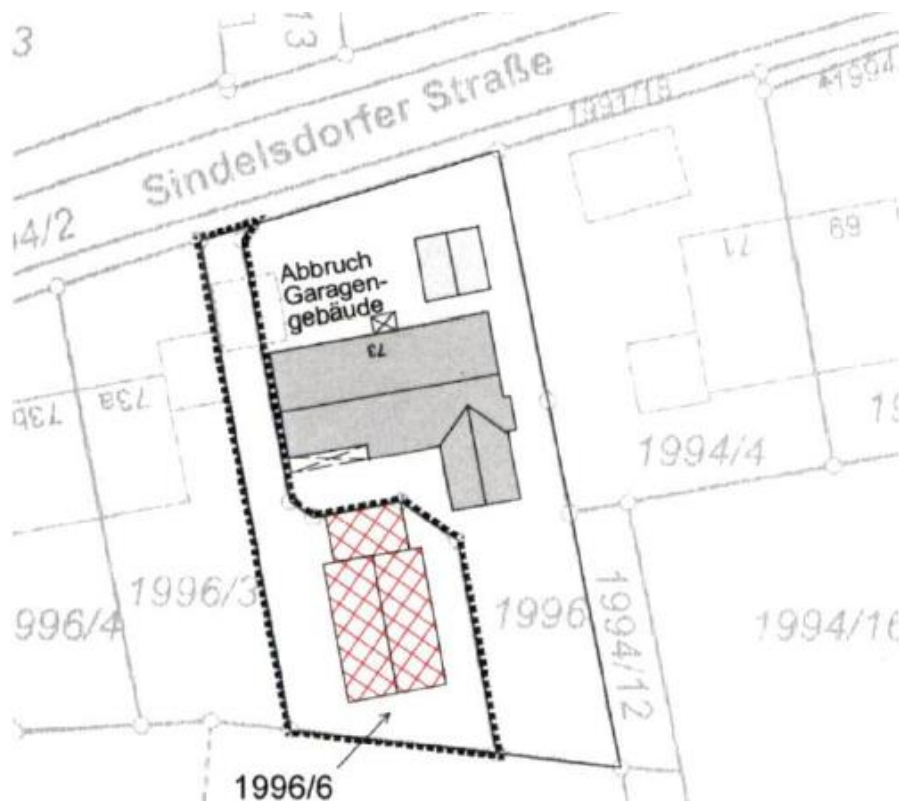
Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Verwaltung Frau Schug	3 AS-Pe	
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	14.07.2026	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Sindelsdorfer Straße 73, Fl. Nr. 1996/6: Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage			
Anlagen:			
Bauantrag			
Baubeschreibung			
Berechnungen			
Erläuterungen zum Bauantrag			
Lageplan			
Neue Stellplätze -Sindelsdorfer Straße 73 vom 22.04.2026			
Stellplatznachweise			

1. Vortrag:

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1996/6 der Gemarkung Penzberg, Sindelsdorfer Straße 73.

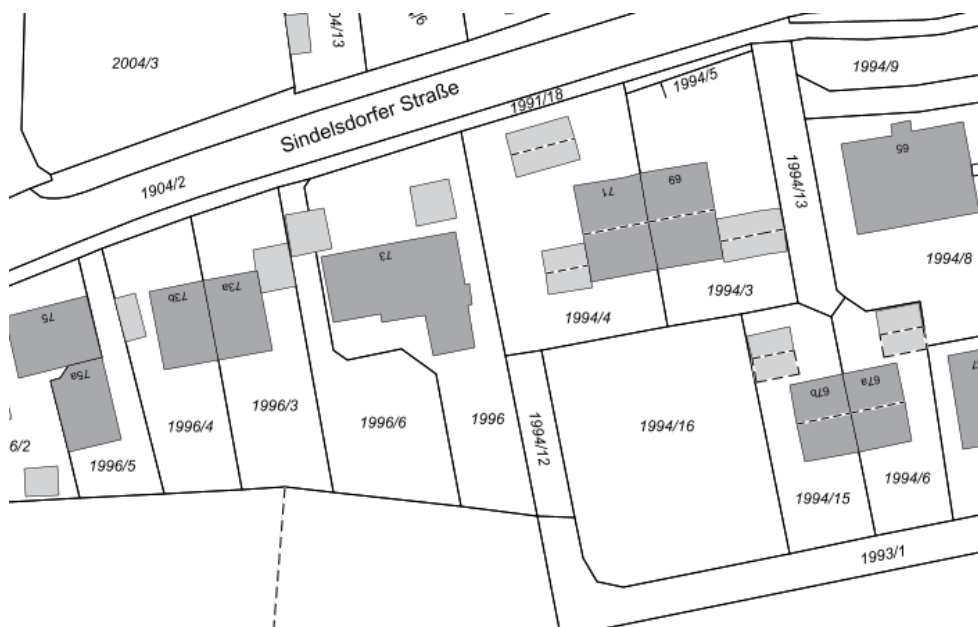
Beantragt wird die Errichtung eines Einfamilienhauses mit den Gebäudemaßen von 8,50 m x 11,90 m und einer Wandhöhe von 6,50 m. Die Dachneigung wird mit 23° angegeben. Die geforderten Stellplätze werden in Form von einer Garage und einem Stellplatz nachgewiesen.

Das zweigeschossige Wohnhaus mit Satteldach ist nach Süden hin ausgerichtet. Die Dachneigung des Neubaus entspricht mit 23° Neigung der Dachneigung des Bestands auf dem Nachbargrundstück.



Lageplan Vorbescheid

Das Grundstück Fl. Nr. 1996/6 ist im Zufahrtsbereich der Zeit noch mit einem Garagengebäude bebaut. Das Garagengebäude wird im Zuge der Erschließung des Grundstücks rückgebaut; die Stellplätze für das Grundstück Fl. Nr. 1996 (4 WE) werden im Rahmen der novellierten Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg an anderer Stelle auf dem Grundstück Fl. Nr. 1996 situiert.



Lageplan

Dem Vorbescheidsantrag liegen folgende Fragen zu Grunde, über die zu entscheiden ist:

- a) Ist die geplante Errichtung des Wohngebäudes hinsichtlich seiner Lage und Abmessungen bauplanungsrechtlich zulässig?
- b) Ist die geplante Errichtung der Garage/des Carports hinsichtlich ihrer/seiner Lage und

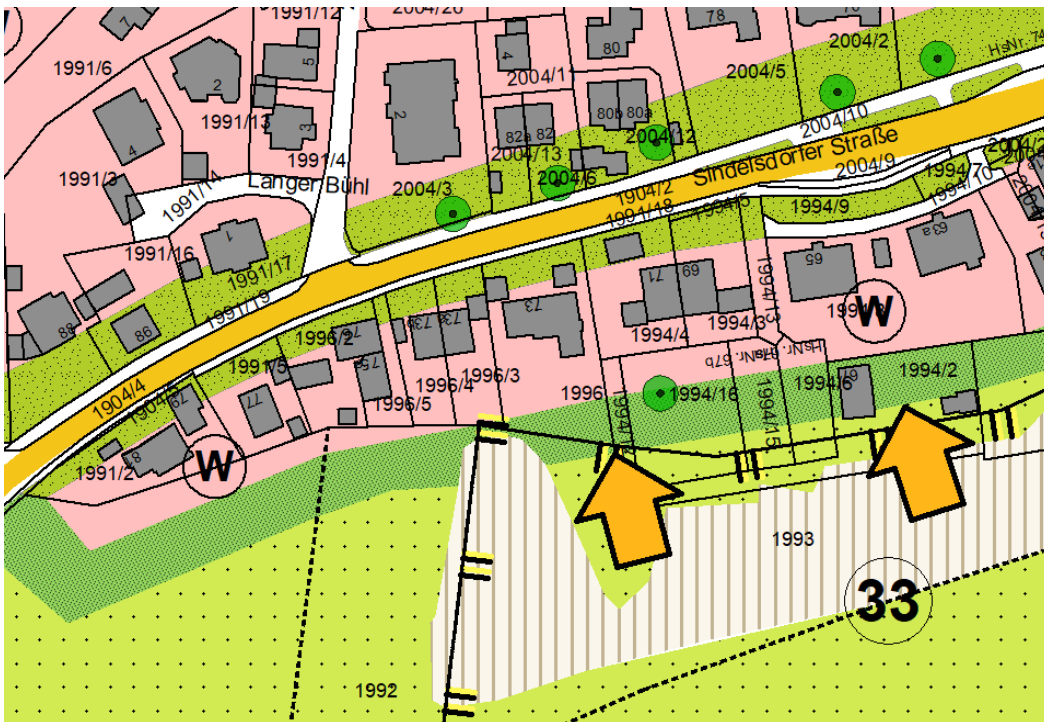
Abmessungen bauplanungsrechtlich zulässig?

- c) Ist die geplante Errichtung des Wohngebäudes mit einer WE und den o. a. Dichteparametern bauplanungsrechtlich zulässig?
- d) Ist die geplante Erschließung bauplanungsrechtlich zulässig?
- e) Sind die eingetragenen Abstandsflächen bauordnungsrechtlich zulässig?

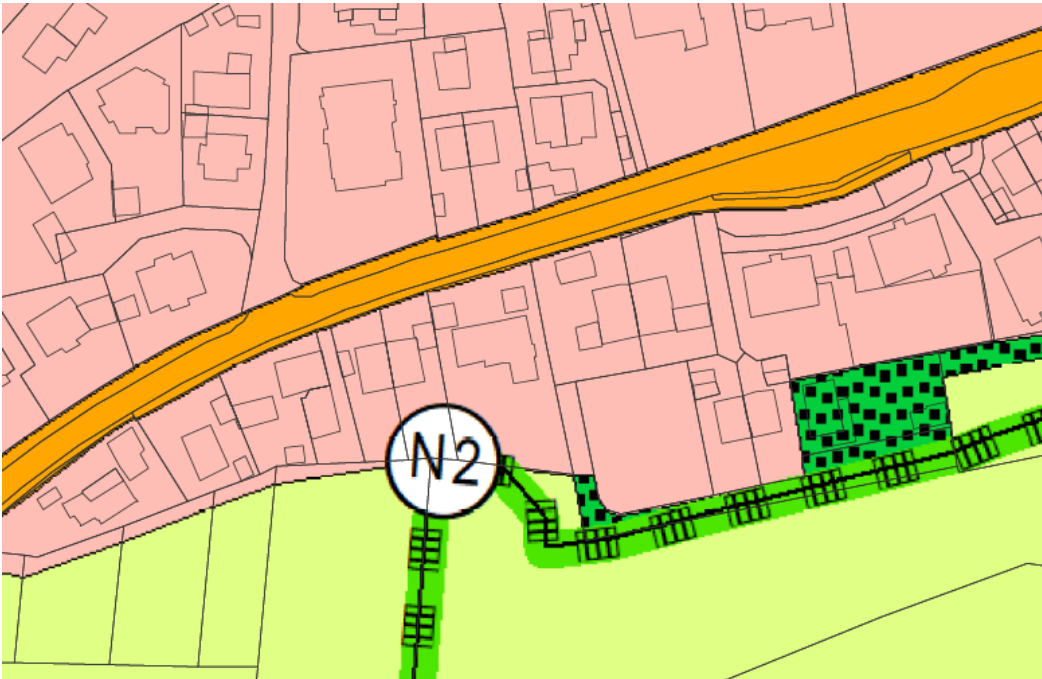
Das Bauvorhaben soll im Rahmen des § 246e BauGB – Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau – behandelt werden.

Stellungnahme Stadtbauamt:

Der nördliche Bereich des Grundstücks ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg als Wohnbaufläche, der südliche Grundstücksbereich als sonstige stadträumlich bedeutsame Grün- und Freifläche dargestellt.

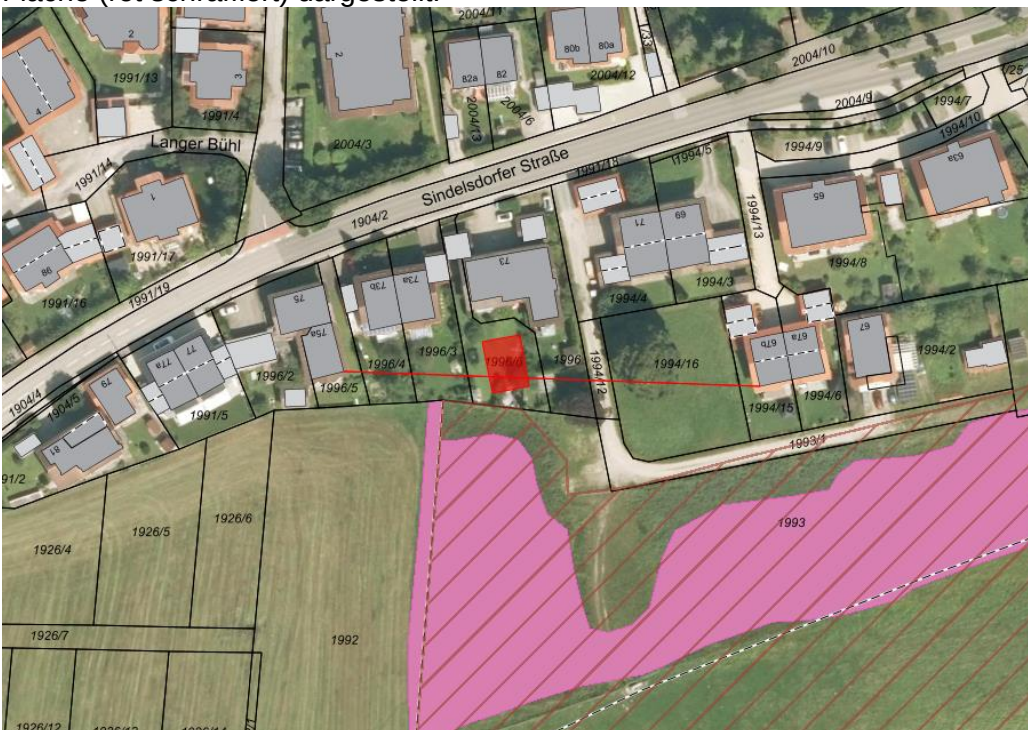


Das Grundstück ist im Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg als Fläche für Wohnungsbau dargestellt.



Flächennutzungsplan

Zur besseren Beurteilung wurde das geplante Gebäude im GIS-System mit Luftbilddarstellung eingezeichnet (rotes Gebäude). Außerdem ist eine rote Linie als Verbindungslinie zwischen dem südlich angebauten Wohngebäude Sindelsdorfer Straße 75a und dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sperbühl Süd“ befindlichen Wohngebäude in zweiter Reihe Sindelsdorfer Straße 67b als potentielle Abgrenzungslinie des Innenbereichs vom Außenbereich dargestellt. Daneben ist noch die Biotopfläche (rosafarben) sowie die FFH-Fläche (rot schraffiert) dargestellt.



Aus der Plandarstellung kann entnommen werden, dass sich das Vorhaben bezüglich der Art der baulichen Nutzung und dem Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügt. Die überbaubaren Grundstücksgrenzen, die durch die rote Linie als Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich fungiert wird jedoch vom beantragten Gebäude im Süden deutlich überschritten. Dieser Grundstücksbereich ist zudem im aktuellen Flächennutzungsplan als stadträumlich bedeutsame Grünfläche dargestellt.

Damit eine Bebauung des Grundstücks unter Würdigung der öffentlichen Belange vertretbar wäre, könnte die Länge des Wohngebäudes auf 10 m reduziert werden, so dass die östliche Gebäudekante identisch mit der Schnittpunktlinie der Verbindungslinie der beiden Wohngebäude Sindelsdorfer Straße 75a und Sindelsdorfer Straße 67b liegt und hierdurch sowohl die Darstellung der stadträumlich bedeutsamen Grünfläche aus dem Flächennutzungsplan als auch ein adäquater Abstand zum direkt südlich angrenzenden FFH-Gebiet verbleibt.



Die Fragen können von Seiten der Verwaltung folgendermaßen beantwortet werden:

- Die baurechtliche Zustimmung des Wohngebäudes hinsichtlich seiner Lage und Abmessungen kann nur bei einer Reduzierung der Gebäudelänge in Aussicht gestellt werden.
- Die baurechtliche Zustimmung die geplante Errichtung der Garage/des Carports hinsichtlich ihrer/seiner Lage und Abmessungen kann in Aussicht gestellt werden.
- Die baurechtliche Zustimmung für die geplante Errichtung der Garage/des Carports hinsichtlich ihrer/seiner Lage und Abmessungen kann in Aussicht gestellt werden.
- Die baurechtliche Zustimmung der geplanten Erschließung kann in Aussicht gestellt werden.
- Die baurechtliche Zustimmung der eingetragenen Abstandsflächen kann in Aussicht gestellt werden.

Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg:

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

Abwasser:

Das Grundstück Sindelsdorfer Straße 73 – Fl. Nr. 1996/6 ist über die im nördlichen Grundstücksbereich anliegende öffentliche Mischwasserkanalisation im Mischsystem erschlossen. Die Entwässerung auf dem Grundstück ist mindestens bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen.

Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die

Beseitigung und Ableitung von Abwasser hat gemäß dem aktuell geltenden Stand der Technik sowie den jeweiligen geltenden rechtlichen Vorgaben zu erfolgen.

Bei Änderungen oder Ergänzungen der bereits bestehenden Grundstücksentwässerungsanlage ist ein Entwässerungsplan bzw. eine Tektur des bestehenden Entwässerungsplans zur Genehmigung durch die Stadtwerke Penzberg einzureichen. Ergänzungen oder Erneuerungen der Grundstücksentwässerungsanlage sind im Trennsystem auszuführen.

Bei wesentlichen baulichen Veränderungen auf dem Grundstück ist die gesamte ggf. bereits auf dem Grundstück vorhandene Grundstücksentwässerungsanlage (GEA) zu überprüfen (siehe DIN 1986-30). Die Ergebnisse sind dabei den Stadtwerken Penzberg vorzulegen.

Erläuterung zur hydraulischen Situation im betroffenen Bereich – Sindelsdorfer Straße

Der bestehende Mischwasserkanal in der Sindelsdorfer Straße ist gemäß IST-Zustand GEP bereits überlastet. Aufgrund der derzeit nicht ausreichenden hydraulischen Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes im betroffenen Bereich kann es daher bei entsprechend intensiven Niederschlägen gemäß den Berechnungen zum IST-Zustand GEP zu Überstauungen von Schächten in diesem Bereich kommen.

Zur Behebung dieser hydraulischen Überlastung ist, wie bereits bekannt, die GEP-Maßnahme 40 („Sindelsdorfer Straße“) vorgesehen. Nach Umsetzung der GEP-Maßnahme 40 sowie ggf. deren hydraulischen Vorläufern können weitere Flächen gemäß Prognosezustand GEP an die dortige Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Zusätzliche Abflüsse welche, infolge einer ggf. geplanten Nachverdichtung bzw. Mehrung der auf dem Grundstück vorhandenen versiegelten Fläche entstehen, könnten somit entsprechend aufgenommen werden, ohne dass auf den jeweiligen Flurstücken selbst weitergehende hydraulische Maßnahmen erforderlich sind. Der Zeitraum zur Umsetzung der GEP-Maßnahmen 40 kann derzeit allerdings nicht festgesetzt werden.

Die Einleitung zusätzlicher Abflussmengen in den im betroffenen Bereich anliegenden überlasteten Mischwasserkanal ist aufgrund der derzeit vorherrschenden hydraulischen Situation aktuell als kritisch zu sehen. Bis zur Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahme 40 sowie ggf. deren hydraulischen Vorläufern, wird daher von einer Steigerung der Abflussmenge im betroffenen Bereich, z.B. durch Versiegelung zusätzlicher Flächen auf den Grundstück Sindelsdorfer Straße 73 – Fl. Nr. 1996/6 gewarnt da hier eine Verschlechterung sowie damit einhergehende negative Auswirkungen auf Dritte nicht ausgeschlossen werden können. Um signifikante bzw. tatsächlich messbare Verschlechterungen für Dritte, infolge der Einleitung zusätzlicher Niederschlagswassermengen, noch vor Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahme inkl. ggf. erforderlicher hydraulischer Vorläufer ausschließen zu können, muss sichergestellt werden, dass zumindest bis zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen nicht signifikant mehr Abwasser von dem betroffenen Grundstück Sindelsdorfer Straße 73 – Fl. Nr. 1996/6 eingeleitet wird als bisher.

Unter Umständen können jedoch im Vorfeld der GEP-Maßnahmen auf dem privaten Grundstück selbst weitergehende hydraulische Maßnahmen getroffen werden, die auch bei einer zusätzlichen Versiegelung auf dem betroffenen Grundstück eine Steigerung des Niederschlagswasserabflusses verhindern. Vor der Umsetzung etwaiger Maßnahmen ist jedoch eine entsprechende Abstimmung mit den Stadtwerken Penzberg erforderlich.

Trinkwasser:

Das Grundstück Sindelsdorfer Straße 73 – Fl. Nr. 1996/6 ist über die im nördlichen Grundstücksbereich anliegende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen.

Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Stadt Penzberg (Wasserabgabesatzung – WAS) sind einzuhalten.

