

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/289/2026

Referat:	Baureferat	Datum:	17.08.2026
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	58/2026
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau,- Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	10.09.2026	öffentlich

Bauvoranfrage auf Bebauung des Grundstücks FINr. 492 Gemarkung Wendelstein mit einem Einfamilien- oder Doppelhaus, vor Leinschlag 22a und 22b

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der 25. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Großschwarzenlohe Nr. 4, der in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Für den Bereich des Grundstücks FINr. 492 ist zudem eine 20-kV-Leitung sowie eine Bauverbotszone festgesetzt.

Das Grundstück liegt vollständig außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze. Die ehemals über das Grundstück verlaufende 20-kV-Leitung wurde zwischenzeitlich abgebaut.

Das Grundstück war bereits mehrfach Gegenstand der Beratung im Ausschuss, zuletzt in der Sitzung am 01.10.2015. Damals wurde das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung eines Einfamilienhauses bzw. eines Doppelhauses in Aussicht gestellt, sofern das Vorhaben im Übrigen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und die Erschließung gesichert werden kann.

Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten gesetzlichen Änderungen könnte eine Bebauung des Grundstücks nach heutiger Rechtslage nur im Wege einer Änderung des Bebauungsplanes oder über eine entsprechende Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB ermöglicht werden.

Mit der nun vorliegenden Anfrage wird erneut die Errichtung eines Einfamilienhauses bzw. eines Doppelhauses angestrebt. Das Vorhaben weicht dabei lediglich hinsichtlich der Lage außerhalb der festgesetzten Baugrenze sowie der Bebauung innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Bauverbotszone von den planungsrechtlichen Festsetzungen ab. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten.

Nach Angaben der Antragsteller ist die Erschließung des Grundstücks gesichert. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Grunddienstbarkeiten, insbesondere Geh- und Fahrrechte sowie die erforderlichen Leitungsrechte, im Rahmen der Bauantragstellung nachzuweisen sind.

Unter Berücksichtigung der bisherigen Beratungen und Entscheidungen des Ausschusses, die sich bereits konkret auf das betreffende Grundstück bezogen haben, sollte an der grundsätzlichen Haltung festgehalten und einer Bebauung des Grundstücks im Rahmen einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB zugestimmt werden.

Das Grundstück wurde seinerzeit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, wobei die Festsetzung der Bauverbotszone wohl aufgrund der damals über das Grundstück verlaufenden 20-kV-Leitung erfolgte. Da diese Leitung zwischenzeitlich vollständig abgebaut wurde, ist der ursprüngliche Grund für die Festsetzung der Bauverbotszone in diesem Bereich entfallen. Vor diesem Hintergrund erscheint es vertretbar, auf dem Grundstück eine abschließende Bebauung zuzulassen, sofern die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten und die Erschließung gesichert nachgewiesen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Errichtung eines Einfamilien- oder Doppelhauses wird die gemeindliche Zustimmung nach §36A BauGB in Aussicht gestellt, sofern das Gebäude im Übrigen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und die gesicherte Erschließung nachwiesen werden kann.

Finanzierung:

Entfällt.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Antrag FINr.492 Gemarkung Wendelstein
Bebauungsplan FINr. 492
Lageplan FINr. 492
Luftbild FINr. 492
Sitzungsvorlage vom 01.10.2015

Werner Langhans
Erster Bürgermeister