

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/291/2026

Referat:	Baureferat	Datum:	17.08.2026
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	29/2026
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau,- Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	10.09.2026	öffentlich

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 2 Tiny-Houses auf der FINr. 711/37 Gemarkung Wendelstein, Zu den Lauben

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Wendelstein Nr. 15, der dort Dauerkleingärten festsetzt.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Abweichungen: Errichtung von Tiny-Houses zur dauerhaften Wohnnutzung an Stelle von Gartenlauben, 36qm Grundfläche an Stelle von max. 35qm.

Die Antragstellerin beabsichtigt, auf dem Kleingartengrundstück zwei Tiny Houses mit zwei Kfz-Stellplätzen zur dauerhaften Wohnnutzung zu errichten.

Da der Bebauungsplan für den betreffenden Bereich ursprünglich keine Wohnbebauung vorsieht, könnte im Einzelfall gemäß § 31 Abs. 3 BauGB mit Zustimmung der Gemeinde eine Befreiung zugunsten des Wohnungsbaus erteilt werden, sofern die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Aus Sicht der Verwaltung wird das Bauvorhaben kritisch bewertet. Im Bereich „Zu den Lauben“ befinden sich Dauerkleingärten mit Gartenlauben. Eine dauerhafte Wohnnutzung ist dort jedoch nicht vorgesehen. Diese Zweckbestimmung sollte beibehalten werden, zumal die vorhandene Erschließung nicht auf regelmäßigen und intensiven Fahrverkehr ausgelegt ist. Darüber hinaus ist am Beginn des Gebiets ein „Durchfahrt verboten“-Verkehrszeichen angebracht, wodurch eine Zufahrt unzulässig ist. Infolgedessen kann auch die Erreichbarkeit der notwendigen Stellplätze nicht sichergestellt werden. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass durch das Vorhaben ein Präzedenzfall für weitere Gartengrundstücke geschaffen wird, was langfristig zu einer grundlegenden Veränderung des Gebietscharakters führen könnte.

Auf das Schreiben der Antragstellerin vom 18.08.2026 wird verwiesen. Der von der Antragstellerin angeführte Umstand der tatsächlichen Nutzungssituation des Nachbargrundstücks kann hierbei nicht als maßgeblich herangezogen werden. Die Errichtung eines Gartenhauses mit einer Grundfläche von 42qm und einer vollständigen Unterkellerung wurde bereits im Jahr 1995 im Ausschuss behandelt und aufgrund der Befürchtung einer Wohnnutzung abgelehnt. Sollte auf dem Grundstück inzwischen tatsächlich eine Wohnnutzung stattfinden, wäre diese nach den geltenden

planungsrechtlichen Vorgaben nicht zulässig. Aus einer gegebenenfalls bestehenden, unzulässigen Wohnnutzung auf dem Nachbargrundstück kann die Antragstellerin daher keinen Anspruch auf eine entsprechende Nutzung bzw. Genehmigung ihres Vorhabens ableiten.

Beschlussvorschlag:

A) Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

B) Die Zustimmung nach § 36A BauGB wird nicht erteilt.

Finanzierung:

Entfällt.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Baupläne FINr. 711-37

Bebauungsplan FINr. 711-37

Lageplan FINr. 711-37

Luftbild FINr. 711-37

Schreiben vom 18.08.2026

Werner Langhans
Erster Bürgermeister