

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/283/2026/1

Referat:	Baureferat	Datum:	30.08.2026
Ansprechpartner:	Johann Pichlmaier	AZ:	43/2026
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	10.09.2026	öffentlich

Beschlussfassung über die Einleitung einer Bauleitplanung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem nördlichen Grundstücksteil der Fl.Nr. 222, Gem. Röthenbach b. St. Wolfgang, Nähe Wendelsteiner Straße

Sachverhalt:

Die Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem betroffenen Flurstück wurde am 09.07.2026 bereits im Bau-, Umwelt-, und Nachhaltigkeitsausschuss (BUNA) behandelt. Auf die Sitzungsvorlage IV/283/2026 wird verwiesen.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück überwiegend als Waldfläche und zu einem kleineren Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Grundstück grenzt im Bereich des bestehenden Garagenhofes an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Röthenbach Nr. 9“ an und liegt mit einem geringfügigen Teilbereich innerhalb dessen Geltungsbereichs, allerdings ohne Festsetzungen hinsichtlich einer möglichen Bebauung.

Im Rahmen der bisherigen Beratungen wurde festgestellt, dass die Errichtung eines Wohngebäudes auf Grundlage der derzeit bestehenden planungsrechtlichen Situation nicht zugelassen werden kann. Eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB liegt nicht vor und auch eine Zulassung als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB kommt nicht in Betracht. Im Übrigen wurde eine Zustimmung nach § 36a BauGB i.V.m. § 246e BauGB mit Beschluss des BUNA vom 09.07.2026 nicht in Aussicht gestellt. Grund hierfür war unter anderem, dass durch die Anwendung des § 246e eine ungeordnete Ausdehnung der Bebauung über die bisherige Siedlungsgrenze hinaus nicht ausgeschlossen werden kann. Insbesondere hätten sich durch die Zulassung eines entsprechenden Vorhabens mögliche Bezugsfälle für eine weitergehende Bebauung im Außenbereich, besonders für Waldflächen, im Gemeindegebiet ergeben können. Eine solche Präcedenzwirkung ist nicht gewünscht.

Diesbezüglich haben im weiteren Verlauf Gespräche zwischen der Verwaltung und dem Antragsteller stattgefunden. Dabei wurde deutlich, dass für die bauliche Nutzung des Grundstücks im betroffenen Teilbereich eine Bauleitplanung erforderlich wäre.

Vor diesem Hintergrund soll geklärt werden, ob seitens der Gemeinde grundsätzlich im

Rahmen des Planungsermessens (§ 1 Abs. 3 BauGB) die Bereitschaft besteht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des nördlichen Grundstücksteils entsprechend der Bauvoranfrage zu schaffen.

Sollte der Ausschuss eine entsprechende planerische Entwicklung grundsätzlich befürworten, ist die Verwaltung zu beauftragen, die hierfür erforderlichen Voraussetzungen zu prüfen und die weiteren Schritte der Bauleitplanung vorzubereiten. Der Bauwerber müsste sich zur Übernahme der Kosten des Bauleitplanverfahrens bereit erklären.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt-, und Nachhaltigkeitsausschuss entscheidet, ob die Gemeinde bauleitplanerisch tätig werden soll, um eine Bebauung gemäß vorliegender Bauvoranfrage auf der Fl.Nr. 222, Gemarkung Röthenbach b. St. Wolfgang zu ermöglichen.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

FNP FlNr. 222

Lageplan FlNr. 222

Luftbild FlNr. 222

Röthenbach FlNr. 222 Bauvoranfrage EFH mit Doppelgarage

Werner Langhans
Erster Bürgermeister