Markt Wendelstein im Landkreis Roth

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/297/2026

Referat:	Baureferat	Datum:	14.10.2026
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	62/2026
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	**Termin**	
Bau,- Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	05.11.2026	öffentlich

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses nach Grundstücksteilung auf dem Grundstück Föhrenstraße 5

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Röthenbach Nr. 1, der in diesem Bereich einem allgemeinen Wohngebiet entspricht.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans. Abweichungen: Errichtung des Einfamilienhauses und des Carports außerhalb der Baugrenzen.

Der Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss hat sich in der Vergangenheit mehrfach mit Anträgen zu Nachverdichtungen im Bereich des Bebauungsplanes Röthenbach Nr. 1 befasst und stand diesen generell positiv gegenüber. Bei Ortsrandlagen war aus städtebaulichen Gründen bei den Entscheidungen über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens für die Zulassung einer weiteren Bebauung jedoch stets eine untergeordnete Bebauung mit Erd- und Dachgeschoss mit Satteldach ein Entscheidungskriterium. In der Sitzung vom 11.05.2023 wurde jedoch auch der Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes mit Dach entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans das gemeindliche Einvernehmen erteilt (Föhrenstraße 6A). In der Sitzung am 16.04.2026 wurde der Nachverdichtung mit einem Doppelhaus mit zwei Vollgeschossen und Dach und einer Dachneigung von 35 Grad die gemeindliche Zustimmung in Aussicht gestellt (Föhrenstraße 55).

Der Antragsteller plant, im hinteren Bereich des Grundstücks ein Einfamilienhaus mit Carport zu errichten. Die bestehende Garage wird abgebrochen, um eine Zufahrt zu dem neuen Hinterliegergrundstück zu erhalten.

Das Einfamilienhaus ist mit zwei Vollgeschossen sowie einem Satteldach geplant.

Da für den betreffenden Bereich des Bebauungsplans ursprünglich keine Bebauung vorgesehen war, könnte eine Bebauung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen zugunsten des Wohnungsbaus von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen werden, sofern die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Aus Sicht der Verwaltung sollte die Gemeinde an der bislang verfolgten positiven Haltung festhalten, im Bereich des Bebauungsplans weitere Nachverdichtungen in Form von Bebauungen mit Erd- und Dachgeschoss und Satteldach oder zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zuzulassen.

Das Grundstück liegt in angemessener Breite an einer Ortsstraße (Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO). Die Wasserversorgung ist gesichert durch Anschluss an eine zentrale Wasserversorgungsanlage. Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Kanalisation im Mischsystem. Die Dachflächen müssen durch Niederschlagswasserversickerung entwässert werden.

Beschlussvorschlag:
A) Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt, sofern die erforderlichen Stellplätze für das Bestandsgebäude „Föhrenstraße 5“ im Zuge des Bauantragsverfahrens nachgewiesen werden können.
B) Dem Vorhaben wird die gemeindliche Zustimmung nach §36a BauGB in Aussicht gestellt, sofern die erforderlichen Stellplätze für das Bestandsgebäude „Föhrenstraße 5“ im Zuge des Bauantragsverfahrens nachgewiesen werden können.

Finanzierung:
Entfällt.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):
Bauvoranfrage Föhrenstraße 5
Bebauungsplan Föhrenstraße 5
Lageplan Föhrenstraße 5
Luftbild Föhrenstraße 5

Werner Langhans
Erster Bürgermeister