Markt Wendelstein im Landkreis Roth

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/299/2026

Referat:	Baureferat	Datum:	14.10.2026
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	63/2026
Weitere Beteiligte:			

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

Neubau eines Wohnhauses mit 14 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück Leerstetter Straße 15

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Innenbereich nach §34 BauGB. Die umliegende Umgebung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet.

Die Antragstellerin beabsichtigt, das bestehende Wohnhaus abzubrechen und an dessen Stelle ein Mehrfamilienwohnhaus mit 14 Wohneinheiten und einer Tiefgarage zu errichten.

Das geplante Gebäude soll mit drei Vollgeschossen und einem Flachdach ausgeführt werden. Nach Einschätzung des Landratsamtes fügt sich das Vorhaben hinsichtlich dieser Merkmale nicht in die nähere Umgebung ein. Die umliegende Bebauung weist überwiegend Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem darüberliegenden Dachgeschoss (II+D) auf. Flachdächer sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden, diese finden sich lediglich bei untergeordneten Nebengebäuden.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist daher nach § 34 Abs. 3b BauGB (Bauturbo) zu beurteilen.

Bei der Betrachtung der Höhenentwicklung ist jedoch festzustellen, dass das geplante Gebäude mit einer Höhe von 9,02 m deutlich unterhalb der Höhen der unmittelbar angrenzenden Gebäude bleibt. Diese weisen Gebäudehöhen von ca. 10,10 m bzw. 10,90 m auf. Auch das bestehende, zum Abbruch vorgesehene Wohnhaus weist mit einer Höhe von 11,20 m eine größere Gebäudehöhe als das geplante Vorhaben auf.

Bei 3 x 3-Zimmer-Wohnungen und 11 x 2-Zimmer-Wohnungen ergibt sich ein Stellplatzbedarf von jeweils 17 Stellplätzen. Diese können vollständig in der geplanten Tiefgarage und der vorgesehenen Fahrradüberdachung bzw. im Außenbereich nachgewiesen werden.

Aus Sicht der Verwaltung sollte dem Vorhaben die Zustimmung nach § 34 Abs. 3b BauGB erteilt werden. Insbesondere unter Berücksichtigung der tatsächlichen Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung fügt sich das geplante Gebäude hinsichtlich seiner Gebäudehöhe in die bestehende Situation ein. Trotz der abweichenden Geschossigkeit bleibt die geplante Gebäudehöhe mit 9,02 m deutlich hinter den Höhen der unmittelbar angrenzenden Gebäude zurück.

Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass das Dachgeschoss des benachbarten Anwesens „Leerstetter Straße 11“ durch den nachträglichen Einbau von Dachgauben ebenfalls zu einem weiteren Vollgeschoss ausgebaut wurde. Auch wurde im Jahr 2024 ein Mehrfamilienhaus mit drei Vollgeschossen (II+D) und Walmdach in der Umgebung genehmigt, welches jedoch bislang noch nicht gebaut wurde.

Beschlussvorschlag:
Dem Vorhaben wird die Zustimmung nach §36a BauGB erteilt.

Finanzierung:
Entfällt.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):
Baupläne Leerstetter Straße 15
Lageplan Leerstetter Straße 15
Luftbild Leerstetter Straße 15
Umgebung Leerstetter Straße mit Gebäudehöhen

Werner Langhans
Erster Bürgermeister