

## Sitzungsvorlage

**Vorlage Nr.: IV/173/2024**

Referat:	Baureferat	Datum:	05.06.2024
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	36/2024
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeit
Bau,- Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	13.06.2024	öffentlich

### **Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage oder Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 105, Gemarkung Röthenbach b. St. W., Eichengrund**

#### **Sachverhalt:**

Die Bauherren beabsichtigen, eine etwa 750 qm große Teilfläche im Nordwesten des genannten Grundstücks (insgesamt 2.951 qm) mit einem Einfamilienhaus sowie einer dazugehörigen Garage oder einem Carport zu bebauen. Auf die Antragsunterlagen vom 28.05.2024 wird verwiesen. Das geplante Gebäude würde der umliegenden Bebauung entsprechen.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich. Das Grundstück Fl.Nr. 105 Gemarkung Röthenbach ist im aktuellen Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Wendelstein als „Waldfläche“ dargestellt. Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2018 wurde das Grundstück im Vorentwurf als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Im Rahmen des Weiteren Flächennutzungsplanverfahrens wurde die Inanspruchnahme von Waldflächen im gesamten Gemeindegebiet für bauliche Entwicklungen insgesamt sehr kritisch gesehen und die meisten überplanten Waldflächen wurden wieder zurückgenommen. Letztendlich wurde auch die Darstellung des Grundstückes Fl.Nr. 105 Gemarkung Röthenbach aufgrund zahlreicher Einwendungen (unter anderem Initiative „Rettet den Wald“) im Jahr 2019 wieder in „Waldfläche“ geändert. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wurde 2020 rechtskräftig.

Das Vorhaben ist nicht privilegiert (§ 35 Abs. 1 BauGB). Auch kann das Einfamilienhaus nicht nach § 35 Abs. 2 BauGB als sogenanntes sonstiges Vorhaben zugelassen werden, da öffentliche Belange beeinträchtigt werden. Deshalb ist das Bauvorhaben aktuell nicht genehmigungsfähig.

Für eine Realisierung des Vorhabens müsste die Gemeinde bauleitplanerisch tätig werden. Dies könnte z. B. durch die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erreicht werden. In diesem Fall müssten aus Sicht der Verwaltung die Antragsteller für die erforderlichen Ausgleichsflächen (Wald und naturschutzrechtlicher Ausgleich) sorgen und sämtliche Kosten des Verfahrens übernehmen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss entscheidet, ob die Verwaltung mit der Vorbereitung einer Bauleitplanung beauftragt wird, um eine Bebauung auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 105 Gemarkung Röthenbach b. St. W. mit einem Einfamilienhaus samt Garage oder Carport zu ermöglichen. Im Falle einer Beauftragung müssen die Antragsteller für die erforderlichen Ausgleichsflächen sorgen und sämtliche Kosten des Verfahrens übernehmen.

**Finanzierung:**

entfällt

**Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):**

Flächennutzungsplan FINr. 105

FINr. 105 Erläuterungen vom 28.05.2024

Lageplan FINr. 105

Luftbild FINr. 105

Unterlagen FINr. 105 mit Einzeichnung Bauvorhaben

Werner Langhans  
Erster Bürgermeister