

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/259/2026

Referat:	Baureferat	Datum:	21.01.2026
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	02/2026
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	05.02.2026	öffentlich

Bauvoranfrage zur Nachverdichtung durch Grundstücksteilung und Neubau von zwei Einfamilienhäusern auf dem Anwesen Föhrenstraße 55

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 der beiden Einfamilienhäuser außerhalb der Baugrenzen, Errichtung auf einer Fläche des alten Steinbruchs und einem festgesetzten Sportplatz.

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.

Das Grundstück soll geteilt werden. Auf dem vorderen Grundstücksteil ist die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit jeweils zwei Stellplätzen vorgesehen. Die bestehende Doppelhaushälfte soll über einen abgewinkelten Erschließungsweg, der zwischen den beiden Einfamilienhäusern verläuft, angebunden werden.

Die beiden Einfamilienhäuser sind mit zwei Vollgeschossen (Erd- und Dachgeschoss) sowie einem Satteldach mit einer Dachneigung von 28 Grad 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.

Der sogenannte „Bau-Turbo“ in Bayern stellt eine befristete gesetzliche Sonderregelung nach

§ 246e BauGB dar. Sie ermöglicht es Kommunen, zur Beschleunigung des Wohnungsbaus von den Grundzügen der Planung abzuweichen, ohne neue Bebauungspläne aufzustellen oder bestehende zu ändern. Ziel ist es, beispielsweise Maßnahmen der Nachverdichtung durch vereinfachte und zügigere Genehmigungsverfahren zu fördern. Die Regelung ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 befristet. Die Anwendung liegt im Ermessen der jeweiligen Kommune. Dieses Ermessen ist jedoch an den allgemeinen Gleichbehandlungsgrundsatz gebunden, sodass bei Anwendung in vergleichbaren Fällen das gemeindliche Einvernehmen regelmäßig ebenfalls zu erteilen wäre.

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 Dach entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zuzulassen.

Die vorgelegte Planung wird jedoch insbesondere aufgrund der vorgesehenen Erschließung der bestehenden Doppelhaushälfte über einen abgewinkelten Zufahrtsweg mit einem 90-Grad-Winkel von der Verwaltung kritisch bewertet. Aus Sicht der Verwaltung ist davon auszugehen, dass eine ordnungsgemäße Befahrung dieses Zufahrtsweges mit einem Kraftfahrzeug kaum bzw. eingeschränkt möglich ist. Vor diesem Hintergrund sollte der Planung das gemeindliche Einvernehmen sowie die erforderliche Zustimmung nicht erteilt werden.

Beschlussvorschlag:

A) Das gemeindliche Einvernehmen und die Zustimmung wird nicht in Aussicht gestellt.

B) Weiteren Nachverdichtungen mit Erd- und Dachgeschoss und Satteldach oder zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans wird das gemeindliche Einvernehmen, sowie die erforderliche Zustimmung ohne erneute Behandlung im Ausschuss erteilt.

Finanzierung:

entfällt

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Bauvoranfrage Föhrenstraße 55
Bebauungsplan Föhrenstraße 55
EFH Ansicht 2VG + Dach
Entwurf Bauvoranfrage Föhrenstr. Fl.Nr. _229-71_2
Lageplan Föhrenstraße 55
Luftbild Föhrenstraße 55

Werner Langhans
Erster Bürgermeister