

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Darüber hinaus besteht mit folgender Tagesordnung Einverständnis.

Tagesordnung:

- 1 Genehmigung der Niederschrift vom 06.11.2025
- 2 Berichterstattung
 - 2.1 allgemein
 - 2.2 von Schreiben
- 3 Fragen der Bürgerinnen und Bürger
 - 3.1 allgemein
 - 3.2 zu einzelnen Punkten der Tagesordnung
- 4 Errichtung eines Gartenschranke im Vorgarten des Anwesens Katzwanger Straße 29 zum Verkauf von Deko- und Geschenkartikeln – Erteilung einer isolierten Befreiung und Ausnahme
Vorlage: IV/257/2026
- 5 Umwandlung einer Wohneinheit zur gewerblichen Kurzzeitmiete auf dem Grundstück Am Reichswald 4
Vorlage: IV/258/2026
- 6 Bauvoranfrage zur Nachverdichtung durch Grundstücksteilung und Neubau von zwei Einfamilienhäusern auf dem Anwesen Föhrenstraße 55
Vorlage: IV/259/2026
- 7 Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 KFZ-Stellplätzen auf dem Grundstück Ulmenstraße 4 – Antrag auf Vorbescheid
Vorlage: IV/262/2026
- 8 Sonstiges

zu 1 Genehmigung der Niederschrift vom 06.11.2025

Beschluss:

Die Niederschrift wird genehmigt.

Einstimmig beschlossen

Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8 Persönlich beteiligt: 0

zu 2 Berichterstattung

zu 2.1 allgemein

Bauleitplanung Skateranlage In der Gibitzen

Baureferent Pichlmaier berichtet, die Frist für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für die Bauleitplanverfahren zur Errichtung der Skateranlage In der Gibitzen sei abgelaufen. Die eingegangenen Stellungnahmen würden nun vom Planungsbüro Christofori ausgewertet. Nach Überarbeitung der Planung erfolge die erneute Auslegung.

zu 2.2 von Schreiben

Es liegt nichts vor.

zu 3 Fragen der Bürgerinnen und Bürger

zu 3.1 allgemein

Es liegt nichts vor.

zu 3.2 zu einzelnen Punkten der Tagesordnung

Es liegt nichts vor.

zu 4 Errichtung eines Gartenschranke im Vorgarten des Anwesens Katzwanger Straße 29 zum Verkauf von Deko- und Geschenkartikeln – Erteilung einer isolierten Befreiung und Ausnahme

Baureferent Pichlmaier erläutert den Sachverhalt.

Beschluss:

A) Die isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8 Persönlich beteiligt: 0

B) Die Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8 Persönlich beteiligt: 0

zu 5 Umwandlung einer Wohneinheit zur gewerblichen Kurzzeitmiete auf dem Grundstück Am Reichswald 4

Baureferent Pichlmaier erläutert den Sachverhalt.

Marktgemeinderat Klemm stellt fest, dass der Markt Wendelstein in der seit 2022 geltenden Gebietsbestimmungsverordnung Bau in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt. Vor diesem Hintergrund sollte eine Wohnung in dieser Größenordnung dem normalen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

Der Vorsitzende pflichtet dem bei und befürchtet, dass bei einer Belegung mit fünf Personen die nachgewiesenen Stellplätze nicht ausreichen werden. Zudem sei das Vorhaben eine Konkurrenz für die örtlichen Hotels.

Marktgemeinderätin von Kress und Marktgemeinderätin Kluge stimmen dem zu.

Marktgemeinderätin Töllner weist darauf hin, dass Monteure im Allgemeinen gemeinsam in einem Fahrzeug anreisen. Aus sozialen Gesichtspunkten sei das Vorhaben eine gute Lösung.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Der entsprechende Hinweis zur Stellplatzverpflichtung ist in die Baugenehmigung aufzunehmen.

Einstimmig abgelehnt

Ja: 0 Nein: 8 Anwesend: 8 Persönlich beteiligt: 0

zu 6 Bauvoranfrage zur Nachverdichtung durch Grundstücksteilung und Neubau von zwei Einfamilienhäusern auf dem Anwesen Föhrenstraße 55

Baureferent Pichlmaier erläutert den Sachverhalt.

Marktgemeinderätin Töllner regt an, vor einer Entscheidung im Gremium maßstabsgerechte Pläne anzufordern.

Der Vorsitzende spricht sich gegen das Vorhaben aus.

Auch aus Sicht von Marktgemeinderätin Kluge liegt hier keine verträgliche Nachverdichtung vor.

Dritter Bürgermeister Ruthrof hält das Vorhaben nicht für gebietsverträglich, da es im Hinblick auf die Anzahl der Gebäude und die geringe Gebäudegröße keine Rücksicht auf die vorhandene Bebauung nimmt.

Marktgemeinderat Klemm weist darauf hin, dass eine Entscheidung nach objektiven Maßen wie Grund- und Geschossflächenzahl getroffen werden müsse. Bevor keine bessere Planung vorliege, solle dem Vorhaben nicht zugestimmt werden.

Marktgemeinderätin Kluge erkundigt sich, wie mit dem Beschlussvorschlag B) verfahren werden solle.

Der Vorsitzende schlägt vor, diesen zu streichen.

Damit besteht im Gremium Einverständnis.

Aus Sicht des Vorsitzenden sollte über die Vorhaben weiterhin im Gremium entschieden werden.

Marktgemeinderat Klemm regt an, in einer anderen Sitzung in einem eigenen Tagesordnungspunkt über die weitere Vorgehensweise im Hinblick auf die Möglichkeiten des Bauturbos zu beraten.

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen

Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8 Persönlich beteiligt: 0

*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. **GESTRICHEN, NICHT BEHANDELT***

zu 7 Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 KFZ-Stellplätzen auf dem Grundstück Ulmenstraße 4 – Antrag auf Vorbescheid

Baureferent Pichlmaier erläutert den Sachverhalt. Die geplante Grundstückszufahrt sei nicht unproblematisch. Im Hinblick auf künftige, für den Bauturbo relevante Bezugsfälle weist er darauf hin, dass in diesem Bereich noch keine weitere Wohnbebauung außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster vorhanden sei.

Der Vorsitzende sieht die Erschließungssituation kritisch.

Marktgemeinderat Klemm möchte wissen, ob sich die Situation für die Marktgemeinderäte eindeutig darstellt.

Marktgemeinderätin Töllner verneint dies, insbesondere zu Beschlussvorschlag C).

Der Vorsitzende schlägt vor, den Beschlussvorschlag C zu streichen.

Hiermit besteht im Gremium Einverständnis.

Die Marktgemeinderätinnen Kluge und Töllner weisen beide auf die große Bedeutung einer Zustimmung im Hinblick auf einen entstehenden Bezugsfall für den Bauturbo hin.

Dritter Bürgermeister Ruthrof gibt zu bedenken, dass über einen Fuß- und Radweg zugefahren werden soll.

Beschluss:

A) Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig abgelehnt

Ja: 0 Nein: 8 Anwesend: 8 Persönlich beteiligt: 0

B) Die Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB wird erteilt.

Einstimmig abgelehnt

Ja: 0 Nein: 8 Anwesend: 8 Persönlich beteiligt: 0

*C) Das gemeindliche Einvernehmen bzw. die Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB wird auch in vergleichbaren Fällen erteilt, sofern die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossigkeit eingehalten wird. **GESTRICHEN, NICHT BEHANDELT***

zu 8 Sonstiges

Es liegt nichts vor.

gez. Willibald Milde
Zweiter Bürgermeister

gez. Heike Polster
Schriftführer/in