

## Sitzungsvorlage

**Vorlage Nr.: IV/275/2026**

Referat:	Baureferat	Datum:	12.05.2026
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	28/2026
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeit
Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	11.06.2026	öffentlich

### **Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport und Terrassenüberdachung auf dem Grundstück FINr. 105, Gemarkung Röthenbach b. St. W., Eichengrund**

#### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt im Außenbereich. Das Grundstück FINr. 105 Gemarkung Röthenbach ist im aktuellen Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Wendelstein als „Waldfläche“ dargestellt.

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport und Terrassenüberdachung. Geplant ist ein Wohnhaus mit Erd- und Obergeschoss, einem Kniestock von 1,75 m sowie einem Satteldach mit einer Dachneigung von 32°.

Der Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 13.06.2024 eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage bzw. Carport auf dem genannten Grundstück behandelt. In diesem Zusammenhang wurde die Verwaltung mit der Vorbereitung einer Bauleitplanung beauftragt, um eine entsprechende Bebauung zu ermöglichen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde bereits eingeleitet, jedoch nach der Änderung des Baugesetzbuches im Jahr 2025 wieder eingestellt.

Das Vorhaben ist nicht privilegiert im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB. Auch eine Zulassung als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB kommt nicht in Betracht, da öffentliche Belange beeinträchtigt würden. Aus diesem Grund kann das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches wurde jedoch § 246e BauGB eingeführt. Danach kann mit Zustimmung der Gemeinde eine Wohnbebauung am Ortsrand auch ohne Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens ermöglicht werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Das Grundstück ist erschlossen. Es sind keine Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten.

Der geplante Kniestock überschreitet zwar die Höhen der in der Umgebung vorhandenen Gebäude, jedoch bleibt die Gesamthöhe des Gebäudes mit 7,54 m unterhalb der umliegenden Bebauung. Insgesamt fügt sich das Vorhaben aus Sicht der Verwaltung in die bestehende Umgebung ein. Vor diesem Hintergrund sowie im Hinblick auf eine Kostenersparnis und die Beschleunigung des Wohnungsbaus erscheint die Erteilung der

Zustimmung seitens der Verwaltung vertretbar.

**Beschlussvorschlag:**

A) Das gemeindliche Einvernehmen wird aufgrund der Beurteilung nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht erteilt.

B) Die Zustimmung nach §36a BauGB i. V. m. § 246e BauGB wird erteilt.

**Finanzierung:**

entfällt

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

Baupläne FINr. 105

FNP FINr. 105

Lageplan FINr. 105

Luftbild FINr. 105

Werner Langhans  
Erster Bürgermeister