

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/279/2026

Referat:	Baureferat	Datum:	18.05.2026
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	32/2026
Weitere Beteiligte:			

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

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen nach Grundstücksteilung auf dem Grundstück FINr. 94/3 Gemarkung Großschwarzenlohe, hinter Sorger Weg 30

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Großschwarzenlohe Nr. 3, der in diesem Bereich ein reines Wohngebiet festsetzt.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Abweichungen: Errichtung des Doppelhauses und der Garagen außerhalb der Baugrenzen, Errichtung von Erd- und Dachgeschoss.

Der Antragsteller plant das Grundstück aus persönlichen und gesundheitlichen Gründen zu teilen und den unbebauten Teil zu verkaufen. Hierfür möchte er im Vorfeld eine mögliche Bebauung von Seiten des Markt Wendelstein abklären. Aufgrund des hohen Bodenrichtwertes kann sich der Antragsteller vorstellen, mit einem Doppelhaus eher potenzielle Käufer zu finden.

Eine Einfahrt zu dem Grundstück ist bereits vorhanden. Direkt im Norden des Grundstücks sollen die Garagen mit Zufahrt für die Doppelhaushälfte vorgesehen werden. Fußläufig würde dann das Haus im Süden des Grundstücks erreicht werden. Aus Sicht der Verwaltung sollte die Garagensituation, insbesondere im Hinblick auf eine mögliche Feuerwehzufahrt, nochmals überprüft werden, da die Stellplätze der Doppelhaushälfte auch hintereinander angeordnet werden könnten. Das Haus und die Garagen wären außerhalb der Baugrenzen. Die geplante Ausführung mit Erd- und Dachgeschoss weicht von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab, da dieser ausschließlich eine eingeschossige Bebauung zulässt. Zwei Grundstücke weiter im Sorger Weg 26b wurde bereits eine Nachverdichtung mit Erd- und Dachgeschoss genehmigt. Die geplante Nachverdichtung erscheint aus städtebaulicher Sicht vertretbar, wenn die Gebäudehöhe von maximal 6,70 m (entsprechend der bestehenden Bebauung am Sorger Weg) nicht überschritten wird und **die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.**

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.

Aus Sicht der Verwaltung sollte das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden, sofern die Gebäudehöhe von maximal 6,70 m eingehalten wird. Darüber hinaus sollte auch die Zustimmung nach § 36a BauGB in Aussicht gestellt werden, da in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits eine entsprechende Nachverdichtung vorhanden ist.

Erschließung: Das Grundstück liegt in angemessener Breite an einer Ortsstraße. Die Zufahrt ist gesichert (Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO). Die Wasserversorgung ist gesichert durch den Anschluss an eine zentrale Wasserversorgungsanlage. Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Kanalisation im Mischsystem.

Beschlussvorschlag:

A) Das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen wird in Aussicht gestellt, sofern die Gebäudehöhe eine Höhe von max. 6,70m nicht überschreitet.

B) Die Zustimmung nach § 36a BauGB wird in Aussicht gestellt, sofern die Gebäudehöhe eine Höhe von max. 6,70m nicht überschreitet.

Finanzierung:

entfällt

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Bauvoranfrage Sorger Weg 30
Bebauungsplan Sorger Weg 30
Lageplan Sorger Weg 30
Luftbild Sorger Weg 30

Werner Langhans
Erster Bürgermeister