

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/228/2025

Referat:	Baureferat	Datum:	30.07.2025
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	41/2025
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau,- Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	07.08.2025	öffentlich

Bauvoranfrage auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Reiherweg 2

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 Großschwarzenlohe, der in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Abweichung: Errichtung des Einfamilienhauses und der Garage außerhalb der Baugrenzen

Der Antragsteller möchte das Grundstück inkl. Haus erwerben und in zwei Grundstücke aufteilen. Im südlichen Teil soll ein Einfamilienhaus mit Erd- und Dachgeschoss und einer Dachneigung von 33-42 Grad entstehen.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Vorgesehen ist eine Garage, die geradeaus von der neu entstehenden Zufahrt angefahren wird. Zusätzlich sind zwei nicht überdachte Stellplätze geplant, die im rechten Bereich der Zufahrt hintereinander angeordnet sind.

Alle Stellplätze sind ausschließlich über die neu geschaffene Zufahrt zu erschließen. Es ist sicherzustellen, dass keine weiteren Einfahrten oder Öffnungen im Zaun entlang der öffentlichen Straße entstehen, um den Verlust öffentlicher Stellmöglichkeiten im Straßenraum zu vermeiden.

Zugunsten des Wohnungsbaus sind Befreiungen u. a. ohne die Einhaltung der Grundzüge der Planung möglich, sofern es sich um ein Gebiet eines angespannten Wohnungsmarktes handelt. Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Schaffung von Wohnraum befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (§ 31 Abs. 3 BauGB). Der Markt Wendelstein liegt in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt und das geplante Vorhaben würde zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum beitragen. Die Zustimmung der Gemeinde sollte daher in Aussicht gestellt werden.

Das Bauvorhaben entspricht bis auf die Errichtung außerhalb der Baugrenzen, den Festsetzungen des Bebauungsplanes. In der näheren Umgebung sind vergleichbare

Nachverdichtungen bereits vorhanden. Das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar, daher sollte das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden.

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:

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. Die Zustimmung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB wird in Aussicht gestellt. Es soll darauf hingewiesen werden, dass alle Stellplätze ausschließlich über die neu geschaffene Zufahrt zu erschließen sind.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Bebauungsplanauszug Reiherweg 2
Lageplan Aufteilungsvorschlag
Lageplan Aufteilungsvorschlag mit Maße
Lageplan Aufteilungsvorschlag Parkflächen + Hausfläche
Lageplan Reiherweg 2
Lageplan Reiherweg 2 M 1 zu 1000
Luftbild Reiherweg 2
Referenzobjekt Gartenweg 4a - Bildmitte - Wendelstein
Text Bauvoranfrage Reiherweg 2

Willibald Milde
Zweiter Bürgermeister