

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/244/2025

Referat:	Baureferat	Datum:	24.10.2025
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	71/2025
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	06.11.2025	öffentlich

Errichtung einer Terrassenüberdachung und eines überdachten Essplatzes sowie Rück- und Wiederaufbau gewerblicher Lagerschuppen und Errichtung einer Betriebsleiterwohnung mit Garage auf dem Grundstück Richtweg 64

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben betrifft das Grundstück Richtweg 64, für das kein Bebauungsplan besteht. Das Grundstück liegt teilweise im Innenbereich, teilweise im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Bereits am 07.08.2025 wurde im Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss über ein nahezu identisches Vorhaben beraten. Damals umfasste der Antrag die Errichtung eines überdachten Essplatzes, einer Terrassenüberdachung am westlichen Bestandsgebäude, den Abbruch und Wiederaufbau eines Einfamilienhauses mit Garage sowie den Abbruch und Wiederaufbau eines Lagerschuppens im südlichen Grundstücksbereich. Das gemeindliche Einvernehmen wurde in der damaligen Form nicht erteilt, da u. A. die Neuerrichtung des Wohngebäudes im Gewerbegebiet nicht allgemein zulässig war.

Nun wurde der Antrag erneut eingereicht, diesmal mit der Begründung, dass das neu zu errichtende Gebäude als Betriebswohnung mit Garage genutzt werden soll und auch die abgebrochenen Lagerschuppen wieder gewerblich genutzt werden sollen.

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können im Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Das geplante Gebäude umfasst eine dreizimmerige Betriebswohnung mit rund 84 m² Wohnfläche und ist dem bestehenden Gewerbebetrieb funktional zugeordnet. Aufgrund der Größe und Lage ist das Vorhaben dem Betrieb untergeordnet und kann im Rahmen einer Ausnahme zugelassen werden.

Mit dem Abbruch des bestehenden Lagergebäudes entfällt der Bestandsschutz. Der anschließende Wiederaufbau des Lagerschuppens ist kein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB. Als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB kann es im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist. Da das Lagergebäude gewerblich genutzt werden soll und die

Fläche als Gewerbegebiet dargestellt ist, ist eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange nicht zu erwarten.

Die Terrassenüberdachung sowie der überdachte Essplatz am westlichen Bestandsgebäude liegen im Innenbereich und sind allgemein zulässig.

Erschließung: Das Grundstück liegt an einer Ortsstraße. Die Zufahrt soll nach den eingereichten Bauvorlagen über das Anwesen „Richtweg 66“ FINr. 1073 Gemarkung Wendelstein erfolgen. Die Zufahrt über das Nachbargrundstück müsste grundbuchrechtlich gesichert werden. Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage. Die Abwasserbeseitigung ist über die vorhandene Kanalisation im Mischsystem gesichert.

Beschlussvorschlag:

A) Dem Gesamtbauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt, soweit keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden. Die grundbuchrechtliche Sicherung der Zufahrt über das Nachbargrundstück FINr. 1073 Gemarkung Wendelstein soll durch das Landratsamt Roth gefordert werden.

B) Für die im Neubau vorgesehene Betriebswohnung mit ca. 84 m² Wohnfläche wird das gemeindliche Einvernehmen im Rahmen einer Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO erteilt.

Finanzierung:
entfällt

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Bauantrag Richtweg 64
Flächennutzungsplan Richtweg 64
Lageplan Richtweg 64
Luftbild Richtweg 64
Richtweg 64 Sitzungsvorlage vom 07.08.2025

Werner Langhans
Erster Bürgermeister