

## Sitzungsvorlage

**Vorlage Nr.: IV/245/2025**

Referat:	Baureferat	Datum:	24.10.2025
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	68/2025
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau,- Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	06.11.2025	öffentlich

**Bauvoranfrage zur Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Zweifamilienhauses zu einem Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten auf dem Grundstück Schwander Straße 25**

**Sachverhalt:**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Großschwarzenlohe Nr. 1, der in diesem Bereich ein reines Wohngebiet festsetzt. Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Abweichungen: Errichtung des Carports außerhalb der Baugrenzen, Errichtung eines dritten Vollgeschosses, Baugrenzenüberschreitung durch den Anbau sowie den Balkonen.

Der Antragsteller plant das bestehende Zweifamilienhaus zu sanieren und zu einem Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten zu erweitern. Hierzu soll ein Carport im westlichen Teil und ein Anbau im östlichen Teil des Grundstücks entstehen. Im Dachgeschoss sollen Dachgauben eingebaut werden, wodurch dieses Geschoss als drittes Vollgeschoss anzusehen ist. Damit weicht das geplante Gebäude von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab, der lediglich zwei Vollgeschosse mit Dach zulässt. Durch die Ausbildung der Dachgauben wird das Dachgeschoss rechnerisch zum Vollgeschoss. Die benötigten Stellplätze können nachgewiesen werden.

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.

**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:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt. Die Zustimmung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB wird in Aussicht gestellt.

**Finanzierung:**

entfällt

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

Bebauungsplan Schwander Straße 25  
Lageplan Schwander Straße 25  
Luftbild Schwander Straße 25  
Schwanderstrasse 25 BAUVORANFRAGE

Werner Langhans  
Erster Bürgermeister