

Beschlussvorlage BA/000/2025



Aufgabenbereich
Bauamt

Sachbearbeiter
Fenk

Beratung

Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschuss

Datum

11.11.2025

öffentlich

Betreff

Anbau an ein bestehendes Wohngebäude in der Wendelsteinstraße 5 in Mittbach

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 14.08.2025 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 21/2, Gemarkung Mittbach

Am 30.10.2025 trat die Reform des Baugesetzbuchs („Bauturbo“) in Kraft.
Nach § 246e Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde bis zum Ablauf des 31.12.2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und der Erweiterung zulässigerweise errichteter Gebäude dient, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen werden.

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mittbach“.
Es sind nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen je Gebäude zulässig.

Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1985. Die großzügigen Grundstücke und Baugrenzen sind mit einer vergleichsweise geringen GRZ/GFZ festgesetzt. Nach heutigen Maßstäben wäre bei vergleichbaren Grundstücksgrößen eine höhere Bebaubarkeit, auch hinsichtlich der Wohneinheiten, möglich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Isen-Süd wurden beispielsweise in der Vergangenheit bereits nachträglich zusätzliche Wohneinheiten im Rahmen einer Bebauungsplanänderung zugelassen.

Bei einer Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB entsteht nach Ansicht der Verwaltung kein Präzedenzfall für weitere Grundstücke außerhalb des Baugebietes „Mittbach“.

Das bestehende Wohnhaus wurde zulässigerweise errichtet.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind folgende Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB notwendig:

- Die geplante Garage befindet sich außerhalb der im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen bzw. außerhalb der Baugrenzen.
- Die Baugrenzen sollen durch das Hauptgebäude nach Osten auf einer Fläche von 2,00 m x 13,03 m und nach Norden zusätzlich auf einer Fläche von 2,00 m x 9,76 m überschritten werden.
- Es werden zwei neue Wohneinheiten errichtet.

Die Erschließung ist gesichert.

Die für die zusätzlichen Wohneinheiten erforderlichen Stellplätze werden vollständig auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Vorschlag zum Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.
Den notwendigen Befreiungen hinsichtlich der Baugrenzen und der Wohneinheiten wird zugestimmt.

Anlagen:

Wendelsteinstraße 5