

Beschlussvorlage BA/016/2025



Aufgabenbereich	Sachbearbeiter	
Bauamt	Baumgartner	
Beratung	Datum	
Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschuss	16.12.2025	öffentlich
Betreff		
Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern oder alternativ 12 Reihenhäusern in der Hermann-Eigner-Straße 2, 4, 6 und 8		

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 04.12.2025 beim Markt Isen ein.

Baugrundstück: Fl.-Nr. 802/14, Gemarkung Mittbach

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Haager Straße Süd“.

Es sind nur Einzelhäuser (vorgesehen in Form von 4 Mehrfamilienhäusern) zulässig.

Die erforderlichen Stellplätze können, bis auf wenige Ausnahmen, ausschließlich in der gemeinsamen Tiefgarage der vier Parzellen nachgewiesen werden.

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

- Die geplanten Wohngebäude (jeweils 26x10 m) und Garagen befinden sich außerhalb der im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen bzw. außerhalb der Baugrenzen.
- Statt Einzelhäusern sollen alternativ auch Reihenhäuser errichtet werden.
- Die Firstrichtung der Gebäude soll statt in Nord-Süd-Richtung in Ost-West-Richtung verlaufen
- Die maximal zulässige Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden soll im Bereich der Parzellen 7 und 8 (östlicher Bereich) statt 517,00 m bzw. 517,30 m üNN künftig 517,46 m, 517,88 m bzw. 518,33 m üNN betragen.

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

Da durch die notwendigen Befreiungen die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht möglich.

Am 30.10.2025 trat die Reform des Baugesetzbuchs („Bauturbo“) in Kraft.

Gemäß § 31 Abs. 3 BauGB kann jetzt mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, voraussichtlich keine zusätzliche erheblichen Umweltauswirkungen hat und nach § 246e Abs. 1 BauGB unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Diese Voraussetzungen sind vorliegend gegeben.

Im Übrigen wurde durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen, dass die geplanten Gebäude einen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ausreichenden Abstand zur Kreisstraße einhalten.

Vorschlag zum Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Den notwendigen Befreiungen hinsichtlich der Baugrenzen, der Einzelhausbebauung und der Firstrichtung wird zugestimmt.