

Beschlussvorlage BA/034/2026



Aufgabenbereich
Bauamt

Sachbearbeiter
Baumgartner

Beratung

Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschuss

Datum

14.04.2026

öffentlich

Betreff

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 3 Wohnhäusern mit Garagen in der Birkenstraßen in Pemmering

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 07.04.2026 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 933, Gemarkung Mittbach

Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich und ist nicht privilegiert.

Sonstige Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB können im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft und nicht als Baufläche dargestellt.

Darüber hinaus widerspricht das Vorhaben insbesondere wegen der ungenügenden Erschließungssituation und der unkoordinierten Siedlungserweiterung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Das Vorhaben ist nicht privilegiert und öffentliche Belange werden durch das Bauvorhaben beeinträchtigt.

Das Vorhaben ist damit planungsrechtlich nicht zulässig.

Auch eine Zustimmung im Rahmen des sogenannten Bauturbos nach § 246a BauGB i.V.m. § 36a BauGB ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht angezeigt.

Hierzu bedarf es erst einer grundsätzlichen Betrachtung durch den neu gewählten Marktgemeinderat, wie die Ausrichtung auch im Hinblick auf eine Gleichbehandlung bei zu erwartenden Vergleichsfällen erfolgen soll.

Vorschlag zum Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen bzw. die Zustimmung zu diesem Bauvorhaben wird versagt. Dem Antragsteller wird empfohlen, die gewünschte Wohnbebauung auf den vorhandenen Freiflächen im Bereich der Lindenstraße zu realisieren. Hier stehen ausreichend Flächen in Innenbereichslage zur Verfügung, auf denen die gewünschte Bebauung zulässigerweise errichtet werden kann.