

# Beschlussvorlage BA/622/2021



---

Aufgabenbereich	Sachbearbeiter
Bauamt	Baumgartner

---

Beratung	Datum	
Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschuss	30.03.2021	öffentlich

---

## Betreff

Neubau von 4 Doppelhäusern und eines Dreispänners mit Carports in der Almstraße 1 und 3 in Burgrain

---

## **Sachverhalt:**

Die Bauvorlagen gingen am 01.02.2021 beim Markt Isen ein.  
Baugrundstück: Almstraße 1 und 3 in Burgrain, Fl.-Nrn. 1695 und 1695/1, Gemarkung Mittbach

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und damit im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO.

Im Übrigen ist das Grundstück auch im Flächennutzungsplan des Marktes Isen als Dorfgebiet dargestellt.

Da sonstige Wohngebäude nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, in Dorfgebieten allgemein zulässig sind, fügt sich das Vorhaben nach der Art seiner Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB ein.

Das Vorhaben fügt sich auch noch nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll in die nähere Umgebung ein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt und das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Das anfallende Regenwasser soll auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Ein entsprechendes Konzept wurde vorgelegt.

Das Schmutzwasser soll in den Mischwasserkanal des Marktes Isen in der Almstraße eingeleitet werden.

Die Länge des geplanten privaten Wohnweges befindet sich an der obersten Grenze dessen, was in Art. 4 BayBO als begrenzte Länge zulässig ist.

Berücksichtigt man die vorhandene Rechtsprechung, kann dieser Wert von 80 m aber nur für die Erschließung einiger weniger Grundstücke herangezogen werden.

Davon kann bei der Erschließung von 11 Häusern wohl nicht mehr ausgegangen werden.

Seitens der Verwaltung wird davon ausgegangen, dass sich diese bauordnungsrechtliche Anforderung an das Bauvorhaben auch zu einer nicht gesicherten wegemäßigen Erschließung verdichtet.

Der Wasserzweckverband teilte mit Schreiben vom 02.02.2021 mit, dass für die Erschließung der geplanten Bebauung vorab eine vertragliche Vereinbarung mit dem Bauherrn erforderlich ist.

Bis zur Klärung der rechtlichen Voraussetzungen wird das Einvernehmen seitens Wasserzweckverbands verweigert.

Die Erschließung ist derzeit nicht gesichert und das Vorhaben damit planungsrechtlich nicht zulässig.

## **Vorschlag zum Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird versagt.

