

Beschlussvorlage BA/666/2021



Aufgabenbereich
Bauamt

Sachbearbeiter
Baumgartner

Beratung

Datum

Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschuss

09.08.2021

öffentlich

Betreff

Neubau von 5 Doppelhäusern in der Almstraße 1 und 3 in Burgrain

Sachverhalt:

Die geänderten Bauvorlagen gingen am 29.07.2021 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.

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

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

Das derzeit noch ungeteilte Baugrundstück grenzt unmittelbar an die öffentlich gewidmete Verkehrsfläche der Almstraße. Die verkehrsmäßige Erschließung ist aus bauplanungsrechtlicher Sicht gesichert.

Ob die Länge des geplanten privaten Wohnweges auch aus bauordnungsrechtlicher Sicht noch den Anforderungen des Art. 4 BayBO an die begrenzte Länge solcher Wohnwege entspricht, ist im an den Vorbescheid folgenden konkreten Bauantragsverfahren seitens des Landratsamtes Erding zu beurteilen.

Der Wasserzweckverband teilte mit Schreiben vom 02.08.2021 mit, dass die Erschließung für die geplante Bebauung gesichert ist. Im weiteren Baugenehmigungsverfahren ist eine vertragliche Vereinbarung mit dem Bauherrn erforderlich.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht ist das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben zu erteilen.

Seitens des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege wird Folgendes mitgeteilt:

„Das genannte Anwesen ist auf dem Urkataster von 1811 hinsichtlich seiner Ausdehnung und seines Standortes mit nach Süden orientiertem Wohnteil und nördlichem Wirtschaftsteil weitgehend lagegleich verzeichnet. Ein umfassender Um- oder Neubau der Hofstelle ist schließlich auf der Renovationsmessung von 1855 dokumentiert, bei der der Wohnteil nun in Richtung Norden ausgerich-

tet ist, der Wirtschaftsteil nach Süden. Zu einem späteren Zeitpunkt wurde das Anwesen um eine Achse nach Westen erweitert.

Das Dachtragwerk mit seinen Kopfbügel und den profilierten Pfettenköpfen ist noch ins 18. Jh. zu datieren und wurde vermutlich zweitverwendet, ist aber bereits ebenfalls verändert; die Laube ist neu, das Innere ist ohne nennenswerte Ausstattung.

Durch die vielen Veränderungen, Umbauten und Erneuerungen hat die Einfirstanlage insgesamt ihre Aussagekraft verloren. Unter Zugrundelegung eines bayernweiten Maßstabs lässt das Anwesen Almstraße 1 eine besondere Bedeutung im Sinne des Art. 1 BayDSchG nicht erkennen. Es erfolgt daher kein Nachtrag in die Denkmalliste.

Das ehem. Bauernhaus stellt aber ein für die einstige Herrschaft Burgrain ein ortsbildprägendes Gebäude dar, dessen Erhalt von Seiten des BfD empfohlen wird.“

Vorschlag zum Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.