

Beschlussvorlage BA/886/2024



Aufgabenbereich
Bauamt

Sachbearbeiter
Baumgartner

Beratung

Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschuss

Datum

19.03.2024

öffentlich

Betreff

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Doppelhäusern und einem Einfamilienhaus mit Garagen und Stellplätzen in Rosenberg

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid ging am 16.02.2024 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 384, Gemarkung Westach

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung für den Bereich Rosenberg.

Der Antrag auf Vorbescheid enthält folgende Fragestellungen:

1. Ist die Bebauung des Grundstückes Rosenberg in 84424 Isen, Fl.-Nr. 384, auf der Grundlage des § 35 BauGB und der Außenbereichssatzung des Marktes Isen für den Bereich Rosenberg“, gem. den eingereichten Unterlagen grundsätzlich möglich?
2. Ist die Schmutz- und Regenentwässerung, auf Grundlage der Machbarkeitsstudie des Ingenieurbüro Schelzeke vom 02.01.2024, sowie den eingereichten weiteren Unterlagen grundsätzlich möglich? Das gereinigte Schmutzwasser, sowie das Regenwasser wird über einen privaten Sammelkanal, sowie den öffentlichen Regenwasserkanal, in der Straße Rosenberg, in den Obermühlbach eingeleitet.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs kann Vorhaben im Sinn des § 35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken dienen, nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Sonstige öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB werden nicht beeinträchtigt.

Zur Schmutz- und Regenwasserbehandlung existiert eine Machbarkeitsstudie eines Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft.

Nachdem auf Grundlage eines erstellten geotechnischen Gutachtens keine Versickerung möglich ist, soll (nach entsprechender Reinigung des Abwassers in einer Kleinkläranlage) in den bestehenden Straßenentwässerungskanal der Gemeindeverbindungsstraße Isen-Mais eingeleitet werden.

Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis, auch für die sogenannte Indirekteinleitung des Schmutzwassers, für den Markt Isen existiert bereits.

Grundsätzlich besteht also die Möglichkeit zur Einleitung in den Straßenentwässerungskanal. Im Übrigen ist die Erschließung gesichert.

Vorschlag zum Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Antrag auf Vorbescheid wird erteilt.

Die im Antrag auf Vorbescheid gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

Zu 1) Die Errichtung von zwei Doppelhäusern sowie einem Einfamilienhaus ist bauplanungsrechtlich

zulässig.

2) Seitens des Marktes Isen bestehen gegen die geplanten Schmutz- und Regenwasserbehandlung keine Bedenken. Im Rahmen des späteren Bauantragverfahrens ist ein Gutachten zur Indirekteinleitung des gereinigten Abwassers sowie des anfallenden Regenwassers einzureichen. Der Abfluss in den bestehenden Straßentwässerungskanal ist im erforderlichen Umfang zu drosseln.