



MARKT ISEN

Münchner Straße 12 · 84424 Isen

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 39. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, VERKEHRS- UND VERTRAGSAUSSCHUSSES

| | |
|----------------|----------------------------|
| Sitzungsdatum: | Dienstag, 3. Dezember 2024 |
| Beginn: | 18:05 Uhr |
| Ende: | 19:00 Uhr |
| Ort: | im Sitzungssaal |

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Hibler, Irmgard

Ausschussmitglieder

Angermaier, Hans
Betz, Michael
Keilhacker, Josef
Kunze, Michael
Lohmaier, Markus
Maier, Andreas
Schex, Bernhard

Schriftführer/in

Baumgartner, Martin

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 22.10.2024
- 2 Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Bergehalle in Bachleiten 3 **BA/929/2024**
- 3 Neubau eines Carports in der Simon-Boiger-Straße 5 in Mittbach **BA/928/2024**
- 4 Errichtung eines Carports in der Göttnerstraße 18 in Isen **BA/930/2024**
- 5 Errichtung eines Quergiebels im Taubrunnenweg 6 in Mittbach **BA/932/2024**
- 6 Erstellung einer Dachterrasse mit Außentreppe auf der bestehenden Garage, Am Haning 6 in Isen **BA/926/2024**
- 7 Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses mit Nebengebäude und Neubau eines Mehrfamilienhauses und eines Doppelhauses mit Garagen in Lichtenweg 11 **BA/933/2024**
- 8 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohnhauses mit Garagen südwestlich der Birkenstraße in Pemmering, Fl.-Nr. 1057/4, Gemarkung Mittbach **BA/931/2024**
- 9 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohnhauses mit Garagen südwestlich der Birkenstraße in Pemmering, Fl.-Nr. 100/9, Gemarkung Mittbach **BA/934/2024**
- 10 Nutzungsänderung eines Hobbyraums in eine psychotherapeutische Praxis in der Simon-Boiger-Straße 4 in Mittbach **BA/937/2024**
- 11 Bekanntgaben und Anfragen

Eröffnung der Sitzung

Erste Bürgermeisterin Hibler erklärt die Sitzung für eröffnet und stellt fest, dass sämtliche Mitglieder des Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschusses ordnungsgemäß geladen wurden und Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Ort, Zeit und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung wurden gemäß Art. 52 Bayer. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekannt gemacht.

Gegen die Ladung und Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

Bürgermeisterin Hibler beantragt die Erweiterung der Tagesordnung um den Punkt „Nutzungsänderung eines Hobbyraums in eine Psychotherapeutische Praxis in der Simon-Boiger-Straße 4 in Mittbach“.

Dieser Punkt soll neuer Tagesordnungspunkt 10 werden. Der bisherige Tagesordnungspunkt 10 wird neuer Tagesordnungspunkt 11.

Abstimmungsergebnis:

8 : 0

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 22.10.2024

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschusses vom 22.10.2024 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 2 Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Bergehalle in Bachleiten 3

Sachverhalt:

Die Bauvorlage ging am 12.11.2024 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Bachleiten 3, Fl.-Nr. 1523, Gemarkung Westach

Das Bauvorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Das Vorhaben dient einem landwirtschaftlichen Betrieb und nimmt nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein.

Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser wird auf den eigenen Flächen großflächig versickert.

Die ausreichende Erschließung ist gesichert und öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Das Vorhaben ist damit nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 3 Neubau eines Carports in der Simon-Boiger-Straße 5 in Mittbach

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 31.10.2024 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Simon-Boiger-Straße 5, Fl.-Nr. 191/21, Gemarkung Mittbach

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mittbach Süd“.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind folgende Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB notwendig:

- Der geplante Carport befindet sich außerhalb der im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen bzw. außerhalb der Baugrenzen.
- Statt einer Dachdeckung von ziegelroten bis rotbraunen und anthrazitfarbigen Ziegel bzw. Dachpfannen oder einem begrünten Flachdach soll der Carport mit einer Dachdeckung aus Blech errichtet werden.

Die notwendigen Befreiungen berühren die Grundzüge der Planung nicht und sind städtebaulich vertretbar. Die Befreiungen sind auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Erschließung ist gesichert.

Diskussionsverlauf:

Die Mitglieder des Bauausschusses befürchten durch die Erteilung der beantragten Befreiung hinsichtlich der Baugrenzen eine Vergleichsfallwirkung für künftige Vorhaben.
Es wird vorgeschlagen, den Carport auf die Flucht des Wohnhauses oder der westlichen Nachbargarage zurückzusetzen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird versagt.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

Bürgermeisterin Hibler ist wegen persönlicher Beteiligung von Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Herr Angermaier übernimmt für diesen Tagesordnungspunkt als Stellvertreter den Vorsitz im Ausschuss.

TOP 4 Errichtung eines Carports in der Göttnerstraße 18 in Isen

Sachverhalt:

Die Bauvorlage ging am 13.11.2024 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Göttnerstraße 18, Fl.-Nr. 466/15, Gemarkung Isen

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Isen-Süd“.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind folgende Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB notwendig:

- Der geplante Carport befindet sich außerhalb der im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen bzw. außerhalb der Baugrenzen.
- Statt einem Satteldach mit einer Dachneigung von max. 32° soll ein Pultdach mit einer Dachneigung von 6° errichtet werden.

Die Erschließung ist gesichert.

Diskussionsverlauf:

Durch die zusätzliche Bebauung wird eine städtebaulich nicht gewünschte Riegelbebauung mit Nebengebäuden und Bezugsfallwirkung befürchtet.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.
Den notwendigen Befreiungen hinsichtlich der Baugrenzen, der Dachform und der Dachneigung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 0 : 8

TOP 5 Errichtung eines Quergiebels im Taubrunnenweg 6 in Mittbach

Sachverhalt:

Die Bauvorlage ging am 19.11.2024 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Taubrunnenweg 6, Fl.-Nr. 28/2, Gemarkung Mittbach

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mittbach“.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist folgende Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB notwendig:

- Statt einer Kniestockhöhe von 1,25 m soll ein Kniestock mit 2,29 m Höhe errichtet wer-

den.

Die notwendige Befreiung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar. Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.
Der notwendigen Befreiung hinsichtlich der Kniestockhöhe wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

| | |
|--------------|--|
| TOP 6 | Erstellung einer Dachterrasse mit Außentreppe auf der bestehenden Garage, Am Haning 6 in Isen |
|--------------|--|

Sachverhalt:

Die Bauvorlage ging am 15.10.2024 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Am Haning 6, Fl.-Nr. 494/13, Gemarkung Isen

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ziegelstätter Straße“.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind folgende Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB notwendig:

- Die geplante Dachterrasse und die Außentreppe befinden sich außerhalb der im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen bzw. außerhalb der Baugrenzen.
- Statt einem Satteldach mit einer Dachneigung von 28°-35° soll die Dachterrasse errichtet werden.

Die notwendigen Befreiungen berühren die Grundzüge der Planung nicht und sind städtebaulich vertretbar. Die Befreiungen sind auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.
Den notwendigen Befreiungen hinsichtlich der Baugrenzen, der Dachform und der Dachneigung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

| | |
|--------------|---|
| TOP 7 | Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses mit Nebengebäude und Neubau eines Mehrfamilienhauses und eines Doppelhauses mit Garagen in Lichtenweg 11 |
|--------------|---|

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 13.11.2024 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Lichtenweg 11, Fl.-Nr. 70/2, Gemarkung Schnaapping

Auf Nachfrage wurde seitens des Planers mitgeteilt, dass im Vorbescheid die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens geklärt werden soll.

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.

Das Baugrundstück ist im Übrigen auch im Flächennutzungsplan des Marktes Isen als Dorfgebiet dargestellt.

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

Das Vorhaben fügt sich auch 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 Schmutzwasser soll über eine noch zu errichtende Kleinkläranlage behandelt und anschließend über Rigolen auf dem Baugrundstück versickert werden.
Das anfallende Regenwasser soll über Rigolen auf dem Grundstück versickert werden.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

| | |
|--------------|---|
| TOP 8 | Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohnhauses mit Garagen südwestlich der Birkenstraße in Pemmering, Fl.-Nr. 1057/4, Gemarkung Mittbach |
|--------------|---|

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 21.11.2024 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 1057/4, Gemarkung Mittbach

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

Sonstige Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB können nur 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.

Außerdem ist durch das Bauvorhaben die Entstehung einer Splittersiedlung nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB mit Bezugsfallwirkung zu befürchten.

Das Vorhaben ist damit planungsrechtlich nicht zulässig.

Diskussionsverlauf:

Das gemeindliche Einvernehmen zu einem Vorbescheid wurde durch den Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschuss wegen der Lage im Außenbereich und einer fehlenden Privilegierung an dieser Stelle bereits am 23.10.2023 versagt.

Die Voraussetzungen für einen ggf. möglichen Erlass einer sogenannten Einbeziehungssatzung für dieses und das südlich gelegene Grundstück Fl.-Nr. 100/9 wurden den beteiligten Grundstückseigentümern mitgeteilt.

Rückmeldungen hierzu sind beim Markt Isen bisher nicht eingegangen.

Es wird festgestellt, dass die jetzt eingereichten Vorbescheidsunterlagen keine wesentlichen Änderungen enthalten.

Die Verwaltung bleibt mit den Beteiligten hinsichtlich der Voraussetzungen einer Einbeziehungssatzung in Kontakt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird versagt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

| | |
|--------------|--|
| TOP 9 | Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohnhauses mit Garagen südwestlich der Birkenstraße in Pemmering, Fl.-Nr. 100/9, Gemarkung Mittbach |
|--------------|--|

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 25.11.2024 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 100/9, Gemarkung Mittbach

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

Sonstige Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB können nur 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.

Außerdem ist durch das Bauvorhaben die Entstehung einer Splittersiedlung nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB mit Bezugsfallwirkung zu befürchten.

Das Vorhaben ist damit planungsrechtlich nicht zulässig.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird versagt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

| |
|---|
| TOP 10 Nutzungsänderung eines Hobbyraums in eine psychotherapeutische Praxis in der Simon-Boiger-Straße 4 in Mittbach |
|---|

Sachverhalt:

Die Bauvorlage ging am 03.12.2024 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Simon-Boiger-Straße 4, Fl.-Nr. 191/9, Gemarkung Mittbach

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mittbach-Süd“.

Für die Nutzungsänderung des Hobbyraums in eine Psychotherapeutische Praxis sind 2 zusätzliche Stellplätze nachzuweisen.

Da die Praxisleitung von der Eigentümerin übernommen wird, wird aufgrund der wechselseitigen Nutzung zwischen Wohnen und Praxisleitung eine Abweichung von der Stellplatz- und Garagensatzung beantragt. Der zweite Stellplatz soll entfallen.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind folgende Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB notwendig:

- Die zulässige Grundfläche soll durch die zulässige Grundfläche für Garagen mit ihren Zufahrten usw. durch den für die Nutzungsänderung zur Psychotherapeutischen Praxis erforderlichen Stellplatz zusätzlich um 12,50 m² überschritten werden (Aktuell: Überschreitung von 31,93 m² für Außentreppe und Stellplätze).
- Der geplante Stellplatz befindet sich außerhalb der im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen bzw. außerhalb der Baugrenzen.

Die notwendigen Befreiungen berühren die Grundzüge der Planung nicht und sind städtebaulich vertretbar. Die Befreiungen sind auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Im Übrigen kann gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO von der Einhaltung der zulässigen Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen usw. im Einzelfall abgesehen werden, wenn die Überschreitungen geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben. Dies ist mit der sickerfähigen Ausführung der Zufahrten und Stellplätze und dem begrünten Flachdach der Garage der Fall.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird versagt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 11 Bekanntgaben und Anfragen

Diskussionsverlauf:

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde nichts vorgetragen.

Erste Bürgermeisterin Hibler schließt um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschusses.

Vorsitzende

Irmgard Hibler
Erste Bürgermeisterin



Schriftführer

Martin Baumgartner