



MARKT ISEN

Münchner Straße 12 · 84424 Isen

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 41. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, VERKEHRS- UND VERTRAGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 25. Februar 2025
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	18:35 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 28.01.2025 | |
| 2 | Errichtung eines Carports Schafbauer Anger 5 | BA/950/2025 |
| 3 | Errichtung eines Carports für einen Elektrobetrieb in Gmain 1 | BA/955/2025 |
| 4 | Errichtung eines Lagers mit Carport für einen Elektrobetrieb in Gmain 1 | BA/961/2025 |
| 5 | Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage Am Römerweg 6 in Isen | BA/953/2025 |
| 6 | Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von drei Wohngebäuden am nördlichen Ende der Kreuzstraße in Isen | BA/942/2025 |
| 7 | Erweiterung des bestehenden Wohnhauses in der General-Moreau-Straße 2 in Mittbach | BA/959/2025 |
| 8 | Errichtung eines Austragshauses in Aich 1 | BA/951/2025 |
| 9 | 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.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 28.01.2025

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschusses vom 28.01.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: **8 : 0**

TOP 2 Errichtung eines Carports Schafbauer Anger 5

Sachverhalt:

Die Bauvorlage ging am 31.01.2025 beim Markt Isen ein.

Baugrundstück: Schafbauer Anger 5, Fl.-Nr. 177/7, Gemarkung Isen

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schafbauer-Anger“.

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

- Der geplante Carport befindet sich außerhalb der im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen bzw. außerhalb der Baugrenzen.

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 Baugrenzen wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **8 : 0**

TOP 3 Errichtung eines Carports für einen Elektrobetrieb in Gmain 1

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 06.02.2025 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 1182, Gemarkung Westach

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

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs kann Vorhaben im Sinn des § 35 Abs. 2 BauGB, die kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben 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.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 4 Errichtung eines Lagers mit Carport für einen Elektrobetrieb in Gmain 1

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 19.02.2025 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 1182, Gemarkung Westach

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

Der Carport wird zum Abstellen eines Anhängers genutzt.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung wird nach Norden geringfügig überschritten. Solche Überschreitungen werden auch seitens des Landratsamtes Erding als unproblematisch angesehen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs kann Vorhaben im Sinn des § 35 Abs. 2 BauGB, die kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben 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.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 5 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage Am Römerweg 6 in Isen

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 18.02.2025 beim Markt Isen ein.

Baugrundstück: Am Römerweg 6, Fl.-Nr. 813/10, Gemarkung Westach

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

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

- die zulässige Grundfläche wird durch das Bauvorhaben um 51,56 m² überschritten
- die zulässige Geschossfläche wird durch das Bauvorhaben um 36,40 m² überschritten
- statt eines Vorbaus mit 1/3 der Gebäudebreite (4,67 m) soll ein Vorbau mit 6,19 m Breite errichtet werden
- das geplante Vorhaben soll mit einem Quergiebel errichtet werden.

Im Bebauungsplan „Gmainfeld“ wurde bei der Bemessung der zulässigen Grundflächen die Anrechnung von Terrassenüberdachungen nicht im erforderlichen Umfang berücksichtigt.

Die Durchführung des Bebauungsplans würde hier nach § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen.

Einer entsprechenden Befreiung wurde auch in vergleichbaren Fällen bereits zugestimmt. Gleiches gilt hinsichtlich der zulässigen Grundfläche sowie der Breite des traufseitigen Anbaus.

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.

Aufgrund der neuen Rechtslage seit 01.01.2025 können Dachgauben in zu wohnzwecken ausgebauten Dachgeschossen verfahrensfrei errichtet werden, auch wenn in örtlichen Bauvorschriften (auch durch Bebauungsplanfestsetzung) grundsätzlich keine Dachgauben zulässig sind. Im Bebauungsplan Gmainfeld waren sowohl Dachgauben als auch Quergiebel grundsätzlich ausgeschlossen.

Da sich Dachgauben und Quergiebel im Wesentlichen nur dadurch unterscheiden, dass beim

Quergiebel die Trauflinie unterbrochen wird, führt dies vorliegend zum Ergebnis, dass eine gestalterisch wenig ansprechende Gaube baurechtlich zulässig wäre, der Quergiebel an gleicher Stelle allerdings nicht.

Die Erschließung ist gesichert.

Diskussionsverlauf:

Die Errichtung einer Dachgaube führt (durch Änderung der BayBO seit 01.01.2025) zu einem baurechtlich zwar zulässigen aber gestalterisch unschönen Ergebnis.

Seitens des Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschusses wird die Meinung vertreten, dass hier zu Gunsten einer gestalterisch ansprechenden Lösung von den Festsetzungen des befreit werden kann.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Den notwendigen Befreiungen hinsichtlich der Grundfläche, der Geschossfläche, des Vorbaus und des Quergiebels wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 6	Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von drei Wohngebäuden am nördlichen Ende der Kreuzstraße in Isen
--------------	---

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 18.02.2025 beim Markt Isen ein.

Baugrundstück: Fl.-Nr. 427/1, Gemarkung Isen

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 allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

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

Da Wohngebäude nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten auch allgemein 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.

Die Erschließung ist gesichert.

Dem Vorbescheid wurde ein Fragenkatalog hinzugefügt.

Frage 1: Ist die Planung gemäß beiliegenden Unterlagen, Variante 01, mit den dargestellten drei Einfamilienhäusern und Garagen auf Flurstück 427/1 planungsrechtlich zulässig und fügt sich nach § 34 BauGB in die umliegende Bebauung ein?

Frage 2: Ist die Planung gemäß beiliegenden Unterlagen, Variante 02, mit den dargestellten drei Einfamilienhäusern und Garagen auf Flurstück 427/1 planungsrechtlich zulässig und fügt sich nach § 34 BauGB in die umliegende Bebauung ein?

Frage 3: Ist der Einbau einer Einliegerwohnung in Haus 03 zulässig?

Diskussionsverlauf:

Die Variante 1 wird seitens des Bauausschusses gestalterisch ansprechender empfunden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben bzw. zu den mit dem Antrag auf Vorbescheid verknüpften Fragestellungen wird erteilt.

Der Hochwasserschutz und Retentionsraumausgleich ist im Rahmen des späteren Bauantragsverfahrens zu beachten.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 7	Erweiterung des bestehenden Wohnhauses in der General-Moreau-Straße 2 in Mittbach
--------------	--

zurückgestellt

TOP 8	Errichtung eines Austragshauses in Aich 1
--------------	--

Sachverhalt:

Die Bauvorlage ging am 30.01.2025 beim Markt Isen ein.

Baugrundstück: Aich 1, Fl.-Nr. 1473, Gemarkung Mittbach

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

Der bisher innerhalb des Betriebsleiterwohnhauses genehmigte Wohnbereich für den Altenteiler wird im Rahmen dieses Bauantragsverfahrens der Betriebsleiterwohnung zugeschlagen.

Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser wird über eine private Verrohrung in Richtung des Fahrnbaches abgeleitet.

Das anfallende Schutzwasser wird in einer noch zu errichtenden Kleinkläranlage gereinigt und anschließend ebenfalls Richtung Fahrnbach abgeleitet.

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 9 Bekanntgaben und Anfragen
--

Diskussionsverlauf:

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde nichts vorgetragen.

Erste Bürgermeisterin Hibler schließt um 18:35 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschusses.

Vorsitzende

Irmgard Hibler
Erste Bürgermeisterin



Schriftführer

Martin Baumgartner