



MARKT ISEN

Münchner Straße 12 · 84424 Isen

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 42. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, VERKEHRS- UND VERTRAGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 6. Mai 2025
Beginn:	18:00 Uhr
Ende:	18:15 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Hibler, Irmgard

Ausschussmitglieder

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

Schriftführer/in

Baumgartner, Martin

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Maier, Andreas

Stellvertreter

Geiger, Florian

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 25.02.2025
- 2 Anbau einer Terrassenüberdachung und einer Sockelmauer im Buchenweg 13 in Pemmering **BA/964/2025**
- 3 Umbau des bestehenden Stalls in eine Wohnung und Einbau einer Hackschnitzelheizung in Loipfing 1 **BA/966/2025**
- 4 Einbau einer zweiten Wohneinheit in das bestehende Wohnhaus in der Schulstraße 23 in Mittbach **BA/963/2025**
- 5 Neubau einer Hofbiogasanlage bei Gaisberg 3 **BA/962/2025**
- 6 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 25.02.2025

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschusses vom 25.02.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: **7 : 0**

TOP 2 Anbau einer Terrassenüberdachung und einer Sockelmauer im Buchenweg 13 in Pemmering

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 25.02.2025 beim Markt Isen ein.

Baugrundstück: Buchenweg 13 in Pemmering, Fl.-Nr. 938/6, Gemarkung Mittbach

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Pemmering-Nord“.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind folgende Befreiungen erforderlich:

- die geplante Terrassenüberdachung befindet sich außerhalb der Baugrenzen
- statt einer sockellosen Einfriedung soll entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze eine 50 cm hohe Sockelmauer errichtet werden

Den Antrag für die geplante Sockelmauer entlang der der Grundstücksgrenze zur Straße begründet der Bauherr damit, dass wegen der speziellen Lage des Grundstücks bei stärkeren Regenfällen regelmäßig Oberflächenwasser von der Straße in das Privatgrundstück fließt.

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

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Der notwendigen Befreiung hinsichtlich der Baugrenzen wird zugestimmt.
Der Befreiung hinsichtlich der Gestaltung der Einfriedung (geplante Sockelmauer) wird in diesem speziellen Fall ebenfalls zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

TOP 3	Umbau des bestehenden Stalls in eine Wohnung und Einbau einer Hack-schnitzelheizung in Loipfing 1
--------------	--

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 11.03.2025 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Flurnummer 529, Gemarkung Westach

Das Bauvorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich.

Die Nutzungsänderung des ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudes dient der zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz, wobei die äußere Gestalt der Gebäude im Wesentlichen gewahrt bleibt (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a und b BauGB).

Die Frist zur Nutzungsänderung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. c BauGB, ist gemäß § 245 b BauGB i.V.m Art. 82 Abs. 6 BayBO aufgehoben und damit nicht anzuwenden.

Das bestehende Gebäude wurde vor über sieben Jahren errichtet und steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des (ehemaligen) landwirtschaftlichen Betriebes dem es diente (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. d und e BauGB).

Die Aufforderung zur Übernahme der Verpflichtung, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes erforderlich (35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. g BauGB), erfolgt seitens des Landratsamtes Erding.

Dem Vorhaben, welches im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB ist, kann damit nicht entgegengehalten werden, dass es der Darstellung des Flächennutzungsplans oder des Landschaftsplans widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Das anfallende Schmutzwasser wird in der bestehenden und ausreichend dimensionierten Kleinkläranlage behandelt und über eine private Verrohrung zusammen mit dem anfallenden Regenwasser zum Loipfinger Bach abgeleitet.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

TOP 4	Einbau einer zweiten Wohneinheit in das bestehende Wohnhaus in der Schulstraße 23 in Mittbach
--------------	--

Sachverhalt:

Die Bauvorlage ging am 11.03.2025 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Schulstraße 23 in Mittbach, Fl.-Nr. 1257/1, Gemarkung Mittbach

Das geplante Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich.

Das bestehende Wohngebäude wurde gem. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 Buchst. a BauGB zulässigerweise errichtet.

Im Übrigen ist die Erweiterung um eine zweite Wohnung nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 Buchst. b BauGB unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen.

Der Bauherr hat gem. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 Buchst. c BauGB gegenüber dem Landratsamt Erding erklärt, dass die neu errichtete Wohneinheit von seiner Familie selbst genutzt werden soll.

Dem Vorhaben, welches im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB ist, kann damit nicht entgegengehalten werden, dass es der Darstellung des Flächennutzungsplans oder des Landschaftsplans widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Das anfallende Schmutzwasser wird in der vorhandenen Kleinkläranlage, die ausreichend dimensioniert ist, behandelt und über einen Graben zum Fahrnbach abgeleitet.
Ein entsprechendes Gutachten eines privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft liegt vor.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

TOP 5	Neubau einer Hofbiogasanlage bei Gaisberg 3
--------------	--

Sachverhalt:

Die Bauvorlage ging am 18.03.2025 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 648, Gemarkung Westach

Das Bauvorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich und dient der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs.

Das Vorhaben steht nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BauGB im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb.

Als Biomasse dienen nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. b BauGB überwiegend Gülle, Mist, Silage und nachwachsende Rohstoffe aus dem eigenen Betrieb.

Es wird gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. c BauGB auch nur eine Anlage am Betriebsstandort betrieben. Die bestehende Anlage wird außer Betrieb genommen.

Die Kapazität der Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet mit 0,62 Millionen Normkubikmetern pro Jahr nicht den Grenzwert nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. d BauGB von 2,3 Millionen Normkubikmeter.

Die Verpflichtungserklärung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen, wurde dem Antrag beigelegt.

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

Das Vorhaben ist nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB privilegiert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

TOP 6 Bekanntgaben und Anfragen

Diskussionsverlauf:

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde nichts vorgetragen.

Erste Bürgermeisterin Hibler schließt um 18:15 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschusses.

Vorsitzende

Irmgard Hibler
Erste Bürgermeisterin



Schriftführer

Martin Baumgartner