



# MARKT ISEN

Münchner Straße 12 · 84424 Isen

---

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 16. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, VERKEHRS- UND VERTRAGSAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum:	Dienstag, 21. Dezember 2021
Beginn:	18:00 Uhr
Ende:	18:25 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Erste Bürgermeisterin

Hibler, Irmgard

#### Ausschussmitglieder

Angermaier, Hans

Betz, Michael

Keilhacker, Josef

Kunze, Michael

Lohmaier, Markus

Maier, Andreas

Schex, Bernhard

ab TOP 2

#### Schriftführer/in

Baumgartner, Martin

***Abwesende und entschuldigte Personen:***

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 16.11.2021
- 2 Errichtung eines Sozialtrakts für den Bauhof am bestehenden Bauhofgebäude Am Sandberg 19 in Isen **BA/687/2021**
- 3 Errichtung einer Doppelhaushälfte in der Lengdorfer Straße 17 in Isen **BA/690/2021**
- 4 Tektur zum Neubau einer Hackschnitzelheizung in der Schulstraße 7 in Mittbach **BA/685/2021**
- 5 Nutzungsänderung des bestehenden Fahrsilos als Hackschnitzelheizung und Hackschnitzellager in Zieglstadl 2 **BA/689/2021**
- 6 Neubau einer Beachvolleyballanlage nördlich der Fußballplätze in der Mühlbachstraße in Isen **BA/686/2021**
- 7 Errichtung einer Terrassenüberdachung Am Römerweg 19 in Isen **BA/688/2021**
- 8 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 16.11.2021**

Die Niederschrift vom 16.11.2021 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:                      7 : 0**

### **TOP 2      Errichtung eines Sozialtrakts für den Bauhof am bestehenden Bauhofgebäude Am Sandberg 19 in Isen**

#### **Sachverhalt:**

Die Bauvorlage ging am 13.12.2021 beim Markt Isen ein.  
Baugrundstück: Am Sandberg 19, Fl.-Nr. 373, 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 Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

Im Übrigen ist das Grundstück auch im Flächennutzungsplan des Marktes Isen als Mischgebiet dargestellt.

Da Anlagen für Verwaltungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO in Mischgebieten 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.

Das Vorhaben ist nach § 34 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich zulässig.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 0**

**TOP 3 Errichtung einer Doppelhaushälfte in der Lengdorfer Straße 17 in Isen**

**Sachverhalt:**

Die Bauvorlage ging am 13.12.2021 beim Markt Isen ein.

Baugrundstück: Lengdorfer Straße 17 in Isen, Fl.-Nr. 1390/2, Gemarkung Westach

Für dieses Vorhaben existiert ein genehmigter Vorbescheid aus dem Jahr 2021.

Das geplante Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich.

Das bestehende Wohngebäude wurde gem. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Buchst. a BauGB zulässigerweise errichtet und weist nach § 35 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Buchst. b BauGB Missetände und Mängel auf.

Der Bauherr hat das Gebäude gem. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Buchst. d BauGB im Wege der Erbfolge vom Voreigentümer erworben und gegenüber dem Markt Isen erklärt, dass das neu errichtete Gebäude als Eigenbedarf für sich bzw. seine Familie genutzt werden soll.

Das geplante Ersatzhaus wird im Vergleich zum Bestand gemäß § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB geringfügig erweitert.

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.

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.

Die Erschließung ist gesichert.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 0**

<b>TOP 4</b>	<b>Tektur zum Neubau einer Hackschnitzelheizung in der Schulstraße 7 in Mittbach</b>
--------------	--

**Sachverhalt:**

Die Bauvorlagen gingen am 10.11.2021 beim Markt Isen ein.  
Baugrundstück: Schulstraße 7 in Mittbach, Fl.-Nr. 171, Gemarkung Mittbach

Das Bauvorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich und dient der öffentlichen Versorgung mit Wärme gem. § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

Öffentliche Belange stehen nicht entgegen und die Erschließung ist gesichert.

Die Verpflichtung zum Rückbau nach Aufgabe der Nutzung gem. § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist im weiteren Verfahren gegenüber dem Landratsamt Erding abzugeben.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 0**

<b>TOP 5</b>	<b>Nutzungsänderung des bestehenden Fahrsilos als Hackschnitzelheizung und Hackschnitzellager in Zieglstadt 2</b>
--------------	---

**Sachverhalt:**

Die Bauvorlagen gingen am 30.11.2021 beim Markt Isen ein.  
Baugrundstück: Zieglstadt 2, Fl.-Nr. 1191, Gemarkung Westach

Das Bauvorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB liegt nicht vor.

Die Nutzungsänderung des ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudes für Wohnzwecke dient der zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz, wobei die äußere Gestalt des Gebäudes 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. 5 BayBO aufgehoben und damit nicht anzuwenden.

Das bestehende Gebäude wurde im Jahr 1993 als landwirtschaftliche Maschinenhalle bzw. überdachtes Fahrsilo genehmigt, somit vor über sieben Jahren errichtet und steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des 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.

Die Erschließung ist gesichert.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 0**

<b>TOP 6</b>	<b>Neubau einer Beachvolleyballanlage nördlich der Fußballplätze in der Mühlbachstraße in Isen</b>
--------------	--

**Sachverhalt:**

Die Bauvorlagen gingen am 16.11.2021 beim Markt Isen ein.  
Baugrundstück: an der Mühlbachstraße, Fl.-Nr. 358, Gemarkung Isen

Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich und stellt ein sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB dar.

Da sich der geplante Beachplatz teilweise noch im Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“ befindet, ist nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren eine Kompensation, je nach Qualität der vorhandenen Fläche, erforderlich.  
Durch die Lage im festgesetzten Überschwemmungsbereich der Isen bzw. des Schinderbaches ist ggf. verloren gehender Retentionsraum an anderer Stelle auszugleichen.  
Im Übrigen wird der Hochwasserabfluss durch die geplanten baulichen Anlagen nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich bereits als „Grünfläche/Sportplatz“ dargestellt.

Sonstige öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Die Erschließung ist gesichert.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 0**

## **TOP 7 Errichtung einer Terrassenüberdachung Am Römerweg 19 in Isen**

### **Sachverhalt:**

Die Bauvorlage ging am 07.12.2021 beim Markt Isen ein.  
Baugrundstück: Am Römerweg 19 in Isen, Fl.-Nr. 809/12, 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 geplante Terrassenüberdachung überschreitet die im Bebauungsplan eingetragene westliche Baugrenze um 8 cm
- die zulässige Grundfläche wird durch das Bauvorhaben um 17,31 m<sup>2</sup> überschritten
- die zulässige Geschossfläche wird durch das Bauvorhaben um 14,58 m<sup>2</sup> überschritten

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze zugelassen werden.

Im Bebauungsplan „Gmainfeld“ wurde bei der Bemessung der zulässigen Grund- und Geschossflächen 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.

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

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Die Erschließung ist gesichert.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.  
Den notwendigen Befreiungen hinsichtlich der Baugrenze, der Grundfläche und der Geschossfläche wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 0**

## **TOP 8 Bekanntgaben und Anfragen**

### **Diskussionsverlauf:**

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde nichts vorgetragen

Erste Bürgermeisterin Hibler schließt um 18:25 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschusses.

Vorsitzende

Irmgard Hibler  
Erste Bürgermeisterin



Schriftführer

Martin Baumgartner