



MARKT ISEN

Münchner Straße 12 · 84424 Isen

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 18. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, VERKEHRS- UND VERTRAGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 29. März 2022
Beginn:	18:30 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

ab TOP 6

Schriftführer/in

Baumgartner, Martin

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 08.02.2022
- 2 Ersatzbau eines Schuppens in Schrott 4 **BA/711/2022**
- 3 Errichtung einer zweiten Wohneinheit mit Garagen in Loipfing 12 **BA/702/2022**
- 4 Errichtung einer Terrassenüberdachung Am Römerweg 21 in Isen **BA/708/2022**
- 5 Erstellung einer Überdachung in der Lengdorfer Straße 18 in Isen **BA/712/2022**
- 6 Neubau von zwei Doppelhaushälften, jeweils mit Einliegerwohnung und Carport in der Josefsbergstraße 20 in Isen **BA/709/2022**
- 7 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage im Altwegring in Isen **BA/710/2022**
- 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 08.02.2022

Die Sitzungsniederschrift vom 08.02.2022 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

TOP 2 Ersatzbau eines Schuppens in Schrott 4

Sachverhalt:

Die Bauvorlage ging am 17.03.2022 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Schrott 4, Fl.-Nr. 1058, Gemarkung Westach

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

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: 7 : 0

TOP 3 Errichtung einer zweiten Wohneinheit mit Garagen in Loipfing 12

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 28.02.2022 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Loipfing 12, Fl.-Nr. 524, Gemarkung Westach

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

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.

Die Behandlung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt laut Auskunft des Bauherrn über die bereits vorhandene und ausreichend dimensionierte Kleinkläranlage.

Das Regenwasser wird über eine private Leitung zum Bach geleitet.

Die Erschließung ist gesichert.

Diskussionsverlauf:

Die geplante Wandhöhe wird von einigen Ausschussmitgliedern kritisch gesehen. Teilweise wird dies aber auch als Beitrag zum Flächensparen gewertet.

Auf die Einhaltung der erforderlichen Brandschutzabstände wird hingewiesen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauantrag wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 5 : 2

TOP 4 Errichtung einer Terrassenüberdachung Am Römerweg 21 in Isen

Sachverhalt:

Die Bauvorlage ging am 15.02.2022 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Am Römerweg 21, Fl.-Nr. 809/11, 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 14 cm
- die zulässige Grundfläche wird durch das Bauvorhaben um 16,63 m² überschritten
- die zulässige Geschossfläche wird durch das Bauvorhaben um 16,63 m² überschritten
- statt eines Satteldachs mit einer Dachneigung von 20 - 25° soll ein Pultdach mit einer Dachneigung von 6° errichtet werden
- statt roten Dachziegeln oder –steinen soll ein Glasdach errichtet werden

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 Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

TOP 5 Erstellung einer Überdachung in der Lengdorfer Straße 18 in Isen

Sachverhalt:

Die Bauvorlage ging am 21.03.2022 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Lengdorfer Straße 18, Fl.-Nr. 1387/14, Gemarkung Westach

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Lengdorfer Straße“.

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

- statt eines Satteldachs mit einer Dachneigung von 30 - 37° soll ein Pultdach mit einer Dachneigung von 7° errichtet werden
- statt einer ziegelartigen Eindeckung soll eine Trapezblecheindeckung errichtet werden

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 Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

TOP 6	Neubau von zwei Doppelhaushälften, jeweils mit Einliegerwohnung und Carport in der Josefsbergstraße 20 in Isen
--------------	---

Sachverhalt:

Die Bauvorlage ging am 31.01.2022 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Josefsbergstraße 20, Fl.-Nr. 544/13, 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 reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO.

Da Wohngebäude nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in reinen Wohngebieten 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: 7 : 0

TOP 7	Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage im Altwegring in Isen
--------------	---

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 17.03.2022 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Altwegring, Fl.-Nr. 772/2, Gemarkung Westach

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

Der Antrag auf Vorbescheid enthält folgende Fragestellungen:

- Ist die Errichtung des neuen Wohngebäudes mit den Abmessungen 20,72 x 8,50 mit integrierter Garage bauplanungsrechtlich zulässig?
- Kann die Genehmigung einer Grundstückszufahrt, wie dargestellt, in Aussicht gestellt werden?

Seitens des Wasserzweckverbandes der Mittbachgruppe ist die Wasserversorgung gesichert. Da das Grundstück nicht mehr vom gemeindlichen Kanalsystem erschlossen ist, wurde eine Sondervereinbarung nach § 7 Entwässerungssatzung geschlossen, welche zum Anschluss auf eigene Kosten und zur Einleitung des anfallenden Schmutzwassers berechtigt. Die Behandlung des Regenwassers erfolgt auf dem Baugrundstück. Die Erschließung ist gesichert.

Auf dem Grundstück wurde bereits ein Vorbescheid zum Neubau einer Lagerhalle mit Werkstatt genehmigt.

Statt dem geplanten Vorhaben soll nun ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage errichtet werden.

Dieses Vorgehen wurde vom Bauherrn mit dem Landratsamt Erding im Rahmen einer gemeinsamen Ortseinsicht besprochen.

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

Diskussionsverlauf:

Die Mitglieder des Bauausschusses sehen als Voraussetzung für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens die Beantragung eines Betriebsleiterwohnhauses.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Antrag auf Vorbescheid wird versagt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 8	Bekanntgaben und Anfragen
--------------	----------------------------------

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