



MARKT ISEN

Münchner Straße 12 · 84424 Isen

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 19. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, VERKEHRS- UND VERTRAGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 10. Mai 2022
Beginn:	18:15 Uhr
Ende:	18:30 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 29.03.2022
- 2 Neubau von zwei Terrassentrennwänden, Nähe General-Moreau-Straße in Mittbach **BA/721/2022**
- 3 teilweiser Abbruch des bestehenden Heubodens und Neubau einer Wohnung in Scheideck 3 **BA/717/2022**
- 4 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Doppelgarage im Altwegring, Isen **BA/720/2022**
- 5 Bayer. Straßen- und Wegegesetz, Widmung der Erschließungsstraße im Baugebiet "Mittbach Süd" **BA/718/2022**
- 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 29.03.2022

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 29.03.2021 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 2 Neubau von zwei Terrassentrennwänden, Nähe General-Moreau-Straße in Mittbach

Sachverhalt:

Die Bauvorlage ging am 30.03.2022 beim Markt Isen ein.

Baugrundstücke: Nähe General-Moreau-Straße, Fl.-Nrn. 191/13, 191/14, 191/15 und 191/16, Gemarkung Westach

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

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

- statt einer sockellosen Einfriedung aus Stabgitter- oder Holzzäunen mit einer max. Höhe von 1,00 m soll zur benachbarten Doppelhaushälfte jeweils eine Terrassentrennwand mit einer Höhe von max. 2,00 m und einer Länge von 2,00 m 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:

Künftig sollen in Bebauungsplänen Terrassentrennwände mit einer Höhe von maximal 2 m und einer Tiefe von maximal 4 m allgemein zugelassen werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.
Den notwendigen Befreiungen hinsichtlich der Höhe und der Gestaltung der Einfriedungen wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 3	teilweiser Abbruch des bestehenden Heubodens und Neubau einer Wohnung in Scheideck 3
--------------	---

Sachverhalt:

Die Bauvorlage ging am 08.04.2022 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Scheideck 3, Fl.-Nr. 266, Gemarkung Thonbach

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 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. 5 BayBO aufgehoben und damit nicht anzuwenden.

Wann das bestehende Gebäude errichtet wurde lässt sich nicht mehr nachvollziehen. Jedenfalls wurde dieses 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).

Mit der Nutzungsänderung entsteht eine zusätzliche Wohneinheit auf der ehemaligen Hofstelle, die nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. f BauGB zulässig ist.

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 Schmutzwasserbeseitigung soll über die bestehende und ausreichend dimensionierte Kleinkläranlage erfolgen. Das Regenwasser soll wie bisher über eine bestehende Verrohrung abgeleitet werden.

Im Übrigen ist die Erschließung gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 4 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Doppelgarage im Altwegring, Isen
--

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 26.04.2022 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 Betriebsleiterwohnhaus 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.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Antrag auf Vorbescheid wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 5**Bayer. Straßen- und Wegegesetz, Widmung der Erschließungsstraße im Baugebiet "Mittbach Süd"****Sachverhalt:**

Die dem Verkehr innerhalb des Baugebiets „Mittbach Süd“ dienende Straße bedarf, damit sie die Eigenschaft einer öffentlichen Straße erhält (Art. 6 Abs. 1 BayStrWG), der Widmung durch den Markt Isen als Straßenbaubehörde Art. 58 Abs. 2 Nr. 3 BayStrWG.

Folgender dem Verkehr innerhalb des Bebauungsplans dienender Straßenzug ist als Ortsstraße nach Art. 46 Nr. 2 BayStrWG zu widmen:

1. „Simon-Boiger-Straße“ (im Lageplan blau)

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschuss beschließt die Widmung der oben genannten Ortsstraße gemäß Art. 6 Abs. 1 BayStrWG.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Widmungsverfahren durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 6**Bekanntgaben und Anfragen****Diskussionsverlauf:**

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde nichts vorgetragen.

Erste Bürgermeisterin Hibler schließt um 18:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschusses.

Vorsitzende

Irmgard Hibler
Erste Bürgermeisterin



Schriftführer

Martin Baumgartner