

Beschlussvorlage BA/796/2022



Aufgabenbereich
Bauamt

Sachbearbeiter
Baumgartner

Beratung

Datum

Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschuss

öffentlich

Betreff

Neubau eines Wohnhauses mit Garage südlich der Raiffeisenstraße in Isen

Sachverhalt:

Die Bauvorlage ging am 03.01.2022 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Raiffeisenstraße in Isen, Fl.-Nr. 505/15, Gemarkung Isen

Dieses Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschusses vom 08.02.2022 behandelt.

Das gemeindliche Einvernehmen wurde aus den nachstehend nochmals aufgeführten Gründen versagt.

Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich und ist nicht privilegiert.

Sonstige Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB können nur zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Grünfläche dargestellt.

Des Weiteren befindet sich das Vorhaben im Überschwemmungsgebiet des Schinderbaches. Eine Bebauung ist laut Aussage des Wasserwirtschaftsamtes München zwar generell möglich, stellt aber eine Beeinträchtigung des in § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB genannten Belangs des Hochwasserschutzes dar. Insbesondere die geplante Garage befindet sich im Überschwemmungsgebiet.

Zudem liegt das Bauvorhaben im FFH-Gebiet und widerspricht damit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB).

Die Untere Naturschutzbehörde steht dem Vorhaben ablehnend gegenüber.

Das betreffende Grundstück ist nicht von einer öffentlichen Straße beziehungsweise den zur Ver- und Entsorgung dienenden öffentlichen Leitungen erschlossen.

Auch nach schriftlicher Aufforderung liegen dem Markt Isen keine Dienstbarkeiten für Wasser, Abwasser, Strom etc. und kein Geh- und Fahrrecht vor. Die Erschließung ist damit nicht gesichert.

Das Vorhaben ist nicht privilegiert, öffentliche Belange stehen entgegen und die Erschließung ist nicht gesichert. Das Vorhaben ist damit planungsrechtlich nicht zulässig.

Mit Schreiben vom 18.10.2022, eingegangen beim Markt Isen am 19.10.2022, hat sich die Bauherrin, vertreten durch die Rechtsanwälte Gritschneder Partnerschaft mbH, in dieser Angelegenheit erneut an den Markt Isen und das Landratsamt Erding gewandt und konkrete Fragen zum Vorbescheid formuliert.

Außerdem wurde mitgeteilt, dass zur Erschließung des Grundstücks erforderliche Dienstbarkeiten auf Nachfrage vorgelegt werden könnten.

Folgende Fragen zum Vorbescheid wurden gestellt:

1. Ist das vorgesehene Hauptgebäude grundsätzlich - ohne Berücksichtigung der Erschließung

- und ohne Berücksichtigung der Belange des Natur- und Hochwasserschutzes - bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Ist das geplante Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der vorgesehenen überbauten Grundfläche, der Gebäudehöhe und der Zahl der Vollgeschosse zulässig?
 3. Ist die leitungsmäßige Erschließung (Wasser, Abwasser und Elektrizität) des Bauvorhabens von der Raiffeisenstraße über die Grundstücke FINr.505/9 und 505/11, die grundbuchmäßige Sicherung voraussetzend, planungsrechtlich möglich?
 4. Ist die wegemäßige Erschließung des Bauvorhabens von der Raiffeisenstraße über die Grundstücke FINr. 505/9 und 505/11, die grundbuchmäßige Sicherung vorausgesetzt, planungsrechtliche möglich?
 5. Kann vom Erfordernis des Wohnweges begrenzter Länge i.S.v. Art. 4 BayBO über Art. 4 Abs. 2 hinaus, die grundbuchmäßige Sicherung voraussetzend, eine Abweichung gemäß Art. 63 BayBO im Hinblick auf die Länge des Wohnweges erteilt werden?
 6. Das Baugrundstück befindet sich teilweise innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Stehen dem vorgesehenen Hauptgebäude Belange des Hochwasserschutzes entgegen?
 7. Sofern solche Belange entgegenstehen, ist das vorgesehene Hauptgebäude im Hinblick auf den Hochwasserschutz unter Auflagen genehmigungsfähig?
 8. Das Baugrundstück befindet sich teilweise innerhalb des FFH-Gebietes „Isental mit Nebenbächen“ (Gebietsnummer DE773971). Stehen dem vorgesehenen Hauptgebäude Belange des Naturschutzes entgegen?
 9. Sofern solche Belange entgegenstehen, ist das Hauptgebäude im Hinblick auf den Naturschutz unter Auflagen genehmigungsfähig?
 10. Ist der vorgesehene Standort der Garage bauplanungsrechtlich zulässig?

Vorschlag zum Beschluss:

Zu den im Vorbescheid gestellten Fragen nimmt der Markt Isen wie folgt Stellung:

zu 1.

Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich und ist nicht privilegiert. Da es sich um ein sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB handelt und öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt werden, ist das Vorhaben nicht zulässig.

zu 2.

Siehe Stellungnahme zu 1.

Darüber hinaus bedarf die Frage des Einfügens im planungsrechtlichen Außenbereich keiner Prüfung.

zu 3.

Die leitungsmäßige Erschließung über die Fl.-Nrn. 505/9 und 505/11 ist aus planungsrechtlicher Sicht möglich. Der Nachweis über eine entsprechende Dienstbarkeit wurde vorgelegt.

zu 4.

Die wegemäßige Erschließung über die Fl.-Nrn. 505/9 und 505/11 ist aus planungsrechtlicher Sicht möglich. Der Nachweis über eine entsprechende Dienstbarkeit wurde vorgelegt.

zu 5.

Diese Frage zur bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit ist zuständigkeitshalber von der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu beantworten.

zu 6.

Da es sich um ein sonstiges und damit nicht privilegiertes Vorhaben im Außenbereich handelt, reicht bereits die Beeinträchtigung öffentlicher Belange für die Unzulässigkeit eines Bauvorhabens. Die Belange des Hochwasserschutzes werden durch das Bauvorhaben beeinträchtigt (z. B. Behinderung des Hochwasserabflusses, verlorener Retentionsraum usw.).

zu 7.

Diese Frage zur wasserrechtlichen Zulässigkeit ist zuständigkeitshalber von der Unteren Wasserrechtsbehörde bzw. dem Wasserwirtschaftsamt als Fachbehörde zu beantworten.

Der Markt Isen steht der Bebauung im bzw. am Rand des festgesetzten Überschwemmungsgebiets ablehnend gegenüber.

zu 8.

Da es sich um ein sonstiges und damit nicht privilegiertes Vorhaben im Außenbereich handelt, reicht bereits die Beeinträchtigung öffentlicher Belange für die Unzulässigkeit eines Bauvorhabens.

Die Belange des Naturschutzes werden durch das Bauvorhaben beeinträchtigt (z. B. Erhalt eines bepflanzten Gewässerrandstreifens, Schutz der dort lebenden und an das Gewässer gebundenen Lebewesen vor weiterer Störung und Beeinträchtigung).

zu 9.

Diese Frage zur naturschutzrechtlichen Zulässigkeit ist zuständigkeitshalber von der Unteren Naturschutzbehörde zu beantworten.

Der Markt Isen steht der Bebauung im innerhalb des FFH-Gebiets ablehnend gegenüber.

zu 10.

Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich und ist nicht privilegiert. Da es sich um ein sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB handelt und öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt werden, ist das Vorhaben nicht zulässig.

Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird weiterhin versagt.