



# MARKT ISEN

Münchner Straße 12 · 84424 Isen

---

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 29. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, VERKEHRS- UND VERTRAGSAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum:	Dienstag, 25. Juli 2023
Beginn:	18:00 Uhr
Ende:	18:40 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Erste Bürgermeisterin

Hibler, Irmgard

#### Ausschussmitglieder

Betz, Michael

Keilhacker, Josef

Kunze, Michael

Lohmaier, Markus

Maier, Andreas

Schex, Bernhard

ab TOP 2

#### Stellvertreter

Liebl, Lorenz

#### Schriftführer/in

Baumgartner, Martin

#### *Abwesende und entschuldigte Personen:*

#### Ausschussmitglieder

Angermaier, Hans

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 20.06.2023
- 2 Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und Garage in der Simon-Boiger-Straße 4 in Mittbach **BA/831/2023**
- 3 Aufstockung und Erweiterung eines Einfamilienhauses um eine zweite Wohneinheit in der Schulstraße 15, Mittbach **BA/828/2023**
- 4 Neubau eines Tierwohlrindermaststalls in Zellershub **BA/829/2023**
- 5 Bau eines Betriebsleiterhauses, Umnutzung des bestehenden Wohnhauses zum Austragshaus, Umnutzung eines Stalls zu Werkstatt und Lager und Umnutzung einer Maschinenhalle zu einem Unterstand für Rinder in Schrott 6 **BA/832/2023**
- 6 Errichtung von zwei Dachgauben in der Birkenstraße 6 b in Pemmering **BA/830/2023**
- 7 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses in der Münchner Straße in Isen **BA/833/2023**
- 8 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Dreispänners mit Garagen und Stellplätzen auf der Fl.-Nr. 290/1, Gemarkung Isen **BA/834/2023**
- 9 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 20.06.2023**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschusses vom 20.06.2023 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**                      **7 : 0**

### **TOP 2      Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und Garage in der Simon-Boiger-Straße 4 in Mittbach**

#### **Sachverhalt:**

Die Bauvorlage ging am 17.07.2023 beim Markt Isen ein.  
Baugrundstück: Simon-Boiger-Straße 4, Fl.-Nr. 191/9, Gemarkung Mittbach

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 eines Satteldachs mit 20-30° soll ein Satteldach mit 35° errichtet werden
- die zulässige Grundfläche soll durch die Außentreppe um 11 m<sup>2</sup> überschritten werden
- die zulässige Grundfläche für Garagen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen soll durch das Bauvorhaben um 20,70 m<sup>2</sup> überschritten werden.

Im Keller ist ein Therapieraum vorgesehen. Der Nachweis für die erforderlichen Stellplätze ist nicht erfolgt.

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

Die Erschließung ist gesichert.

### **Diskussionsverlauf:**

Die notwendige Befreiung kann durch den Bauausschuss lediglich für die Außentreppe zum Kellergeschoss in Aussicht gestellt werden.

Die Außentreppe zum OG soll entfallen, ebenso wie die Dachterrasse auf der Grenzgarage.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird versagt. Den notwendigen Befreiungen hinsichtlich der Dachneigung und der Grundfläche wird nicht zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 0**

<b>TOP 3</b>	<b>Aufstockung und Erweiterung eines Einfamilienhauses um eine zweite Wohneinheit in der Schulstraße 15, Mittbach</b>
--------------	---

### **Sachverhalt:**

Die Bauvorlage ging am 13.06.2023 beim Markt Isen ein.

Baugrundstück: Schulstraße 15 in Mittbach, Fl.-Nr. 189/1, Gemarkung Mittbach

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.

Der Bauherr hat gem. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 Buchst. c BauGB gegenüber dem Markt Isen erklärt, dass die neu errichtete Wohneinheit als Eigenbedarf für sich bzw. seine Familie genutzt werden soll.

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**

## **TOP 4    Neubau eines Tierwohlrindermaststalls in Zellershub**

### **Sachverhalt:**

Die Bauvorlage ging am 26.06.2023 beim Markt Isen ein.  
Baugrundstück: Fl.-Nr. 495, Gemarkung Westach

Das Bauvorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Das Vorhaben dient einem landwirtschaftlichen Betrieb und nimmt nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein.

Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser wird auf den eigenen Flächen großflächig versickert.

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

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

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:                    7 : 0**

Herr Keilhacker ist wegen persönlicher Beteiligung von Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

## **TOP 5    Bau eines Betriebsleiterhauses, Umnutzung des bestehenden Wohnhauses zum Austragshaus, Umnutzung eines Stalls zu Werkstatt und Lager und Umnutzung einer Maschinenhalle zu einem Unterstand für Rinder in Schrott 6**

### **Sachverhalt:**

Die Bauvorlage ging am 17.07.2023 beim Markt Isen ein.  
Baugrundstück: Fl.-Nr. 1061, Gemarkung Westach

Das Bauvorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Das Vorhaben soll der Wiederaufnahme des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs im Nebenerwerb (Weiderindhaltung nach ökologischen Standards) dienen.

Das bestehende Wohnhaus wird weiterhin von der ehemaligen Hofeigentümerin bewohnt und wird in diesem Zuge zum Austragshaus.

Die Schmutzwasserbeseitigung soll über eine noch zu errichtende und ausreichend dimensionierte Kleinkläranlage erfolgen. Den Bauantragsunterlagen liegt ein entsprechendes Gutachten eines privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft bei. Das Regenwasser soll in einer Zisterne gesammelt werden. Der Ablauf erfolgt über den Ambach.

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

Zu diesem Vorhaben existiert bereits ein genehmigter Vorbescheid mit Betriebskonzept zur stufenweisen ganzjahres Weidehaltung für Rinder.

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

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 0**

**TOP 6 Errichtung von zwei Dachgauben in der Birkenstraße 6 b in Pemmering**

**Sachverhalt:**

Die Bauvorlage ging am 18.07.2023 beim Markt Isen ein.  
Baugrundstück: Birkenstraße 6 b, Fl.-Nr. 937/1, Gemarkung Mittbach

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Pemmering-West“.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist folgende Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB notwendig:

- es sollen zwei Dachgauben errichtet werden.

Dachaufbauten (Gauben) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Pemmering-West“ unzulässig. Befreiungen hierfür gab es bisher nicht. Auch in anderen Gebieten mit Bebauungsplan wurden für Dachgauben keine Befreiungen erteilt.

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

Die Erschließung ist gesichert.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird versagt. Der notwendigen Befreiung hinsichtlich der Dachgauben wird nicht zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 6 : 2**

<b>TOP 7</b>	<b>Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses in der Münchner Straße in Isen</b>
--------------	---

**Sachverhalt:**

Die Bauvorlagen gingen am 15.06.2023 beim Markt Isen ein.  
Baugrundstück: Münchner Straße, Fl.-Nr. 153, Gemarkung Isen

Das Bauvorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Diese Einschätzung wird auch seitens des Landratsamtes Erding vertreten. Eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch liegt nicht vor.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Grünfläche dargestellt.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird versagt.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 0**

<b>TOP 8</b>	<b>Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Dreispänners mit Garagen und Stellplätzen auf der Fl.-Nr. 290/1, Gemarkung Isen</b>
--------------	--

**Sachverhalt:**

Die Bauvorlagen gingen am 05.07.2023 beim Markt Isen ein.  
Baugrundstück: Fl.-Nr. 290/1, Gemarkung Isen

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

Im Flächennutzungsplan ist die Flurnummer als Grünfläche dargestellt.

Der Volksfestplatz stellt keine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche dar. Die Erschließung ist damit derzeit nicht gesichert. Dienstbarkeiten für Wasser, Abwasser, Strom, etc., sowie Geh- und Fahrtrechte liegen nicht vor.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird versagt.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 0**

**Diskussionsverlauf:**

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde nichts vorgetragen.

Erste Bürgermeisterin Hibler schließt um 18:40 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschusses.

Vorsitzende

Irmgard Hibler  
Erste Bürgermeisterin



Schriftführer

Martin Baumgartner