



MARKT ISEN

Münchner Straße 12 · 84424 Isen

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 31. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, VERKEHRS- UND VERTRAGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 24. Oktober 2023
Beginn:	18:30 Uhr
Ende:	18:55 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 12.09.2023
- 2 Tektur zum Neubau eines Betriebsleiterhauses mit Doppelgarage im Altwegring 16 b, Isen **BA/846/2023**
- 3 Errichtung eines Sichtschutzzauns im Steinackerweg 6, Isen **BA/856/2023**
- 4 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses in der Birkenstraße, Pemmering **BA/847/2023**
- 5 Umbau des bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes in eine Wohnung und Anbau einer Hackschnitzelheizung in Steinspoint 2 **BA/857/2023**
- 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.

Bürgermeisterin Hibler beantragte die Erweiterung der Tagesordnungspunkt der öffentlichen Sitzung um Tagesordnungspunkt 5 „Umbau des bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes in eine Wohnung und Anbau einer Hackschnitzelheizung in Steinspoint 2“.

Der bisherige Tagesordnungspunkt 5 „Bekanntgaben und Anfragen“ wird neuer Tagesordnungspunkt 6.

Abstimmungsergebnis:

8 : 0

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 12.09.2023

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschusses vom 12.09.2023 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 2 Tektur zum Neubau eines Betriebsleiterhauses mit Doppelgarage im Altweg- ring 16 b, Isen

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 22.09.2023 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: 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.

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.

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

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 3 Errichtung eines Sichtschutzzauns im Steinackerweg 6, Isen

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 16.10.2023 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Steinackerweg 6, Fl.-Nr. 763/13, Gemarkung Westach

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Steinlandstraße“.

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

- statt einer Einfriedung aus Holzzäunen mit senkrechter Lattung oder Maschendrahtzäunen mit einer max. Höhe von 1,00 m soll eine Sichtschutzwand mit waagrechter Lattung und einer Höhe von 1,70 m errichtet werden

Sichtschutzwände sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Steinlandstraße“ in der beantragten Form nicht zulässig.

Befreiungen dahingehend wurden (ggf. abgesehen von Terrassentrennwänden zwischen Doppelhaushälften) in der Vergangenheit nicht erteilt.

Die notwendigen Befreiungen sind städtebaulich nicht vertretbar. Die Befreiungen sind, auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen, nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird versagt. Den notwendigen Befreiungen hinsichtlich der Art und Höhe der Einfriedung wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 4	Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses in der Birkenstraße, Pemmering
--------------	--

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 13.09.2023 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 1057, Gemarkung Mittbach

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 Fläche für die Landwirtschaft und nicht als Baufläche dargestellt.

Außerdem ist durch das Bauvorhaben die Entstehung einer Splittersiedlung nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB mit Bezugsfallwirkung zu befürchten.

Das Vorhaben ist nicht privilegiert und öffentliche Belange werden durch das Bauvorhaben beeinträchtigt.

Das Vorhaben ist damit planungsrechtlich nicht zulässig.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird versagt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 5	Umbau des bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes in eine Wohnung und Anbau einer Hackschnitzelheizung in Steinspoint 2
--------------	--

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 23.10.2023 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 421, 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 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.

Das bestehende Gebäude wurde vor über sieben Jahren errichtet und steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des (ehemaligen) landwirtschaftlichen Betriebes

dem es diene (§ 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 durch Erweiterung der bestehenden Kleinkläranlage erfolgen. Das Regenwasser sowie das gereinigte Abwasser soll wie bisher über eine bestehende private Verrohrung abgeleitet werden.

Im Übrigen ist die Erschließung gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 6 Bekanntgaben und Anfragen

Diskussionsverlauf:

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde nichts vorgetragen.

Erste Bürgermeisterin Hibler schließt um 18:55 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschusses.

Vorsitzende

Irmgard Hibler
Erste Bürgermeisterin



Schriftführer

Martin Baumgartner