



MARKT ISEN

Münchner Straße 12 · 84424 Isen

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 32. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, VERKEHRS- UND VERTRAGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 5. Dezember 2023
Beginn:	18:00 Uhr
Ende:	18:55 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Feuerer, Michael

Ausschussmitglieder

Angermaier, Hans
Betz, Michael
Keilhacker, Josef
Kunze, Michael
Lohmaier, Markus
Maier, Andreas
Schex, Bernhard

Schriftführer/in

Baumgartner, Martin

Abwesende und entschuldigte Personen:

Erste Bürgermeisterin

Hibler, Irmgard

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 24.10.2023
- 2 Errichtung einer Terrassenüberdachung in Urtlmühle 7 **BA/861/2023**
- 3 Neuerrichtung einer Flutlichtanlage auf den Fl.-Nrn. 343 und 358, Gemarkung Isen, südlicher Fußballplatz **BA/864/2023**
- 4 Sanierung und Erweiterung des Bürgerhauses am St.-Zeno-Platz 3 in Isen **BA/862/2023**
- 5 Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf der Fl.-Nr. 171/2, Gemarkung Westach, bei Mais **BA/866/2023**
- 6 Neubau eines Gewerbegebäudes mit 2 Ladeneinheiten, 12 Wohnungen und Tiefgarage in der Münchner Straße 59 in Isen **BA/867/2023**
- 7 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf der Fl.-Nr. 153, Gemarkung Isen, Nähe Schützenweg/Münchner Straße **BA/863/2023**
- 8 Errichtung eines Wohnhauses in der Wendelsteinstraße 5 in Mittbach **BA/868/2023**
- 9 Tektur zur Errichtung einer Biogasanlage in Aich 1 **BA/865/2023**
- 10 Bekanntgaben und Anfragen

Eröffnung der Sitzung

Feuerer 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 24.10.2023

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 24.10.2023 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 2 Errichtung einer Terrassenüberdachung in Urtlmühle 7

Sachverhalt:

Die Bauvorlage ging am 09.11.2023 beim Markt Isen ein.
Baugrundstücke: Fl.-Nrn. 702/2 und 710, Gemarkung Westach

Das Bauvorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB.

Das Grundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“.

Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt und die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 3 Neuerrichtung einer Flutlichtanlage auf den Fl.-Nrn. 343 und 358, Gemarkung Isen, südlicher Fußballplatz

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 21.11.2023 beim Markt Isen ein.

Baugrundstücke: an der Mühlbachstraße, Fl.-Nrn. 343 und 358, Gemarkung Isen

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

Das Grundstück befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Isen. Retentionsraum geht dadurch nicht verloren und der Hochwasserabfluss wird nicht negativ beeinflusst.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich bereits als „Grünfläche/Sportplatz“ dargestellt.

Sonstige öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 4 Sanierung und Erweiterung des Bürgerhauses am St.-Zeno-Platz 3 in Isen

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 29.11.2023 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: St.-Zeno-Platz 3, Fl.-Nr. 37, 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 Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

Das Baugrundstück ist im Übrigen auch im Flächennutzungsplan des Marktes Isen als Mischgebiet dargestellt.

Da Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO in Mischgebieten allgemein 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.

Im Übrigen befindet sich das Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs der Sanierungssatzung des Marktes Isen.

Die verträglichen Mischfunktionen von Wohnen und Arbeiten zu erhalten, zu sichern und auszubauen, ist vorrangiges Ziel der Sanierung. Dem entspricht die beantragte Nutzung.

Der Bauherr beantragt eine Abweichung von der Stellplatz- und Garagensatzung des Marktes Isen dahingehend, dass der erforderliche Mehrbedarf an Stellplätzen nicht nachgewiesen wer-

den muss.

Durch die Beantragte Nutzungsänderung ergibt sich gegenüber der bisher genehmigten Nutzung ein Mehrbedarf von 10 Stellplätzen.

Als Begründung für die Abweichung werden folgende Punkte aufgeführt:

- Das Vorhaben dient gemäß Art. 63 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayBO der Weiternutzung eines bestehenden Gebäudes
- Der Stellplatzbedarf für Vereinsräume ist in der Richtzahlenliste zur Stellplatz- und Garagensatzung des Marktes Isen nicht geregelt.
- Es ist auch keine Verkehrsquelle in der Richtzahlenliste vorhanden, die sich als vergleichbar heranziehen ließe.
- Die Vereinsräume werden zu nicht unwesentlichem Teil auch als Abstellräume vorgesehen, die Restflächen der Räume dienen nur einem kleineren Personenkreis (Vereinsvorstand)
- Es sind ausreichend öffentliche Stellplätze auch mit Kurzparkregelung in unmittelbarer Umgebung vorhanden.
- Es liegt eine Wechselnutzung vor: i.d.R. keine Nutzung der Vereinsräume während Veranstaltungen im EG wegen gemeinsamem Eingang.
- Das Vorhaben dient dem Wohl der Allgemeinheit.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt. Der Abweichung von der Stellplatz- und Garagensatzung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 5	Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf der Fl.-Nr. 171/2, Gemarkung Westach, bei Mais
--------------	--

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 20.11.2023 beim Markt Isen ein.

Baugrundstück: Fl.-Nr. 171/2, Gemarkung Westach

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

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 Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über eine noch zu errichtende Kleinkläranlage. Die Ableitung erfolgt über den Straßenentwässerungskanal des Marktes Isen. Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis ist vorhanden.

Die Erschließung ist gesichert.

Diskussionsverlauf:

Die Mitglieder des Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschusses vertreten die Meinung, dass sich dieses Vorhaben insbesondere hinsichtlich der Dachform nicht in die bestehende Bebauung in Mais einfügt und das Orts- und Landschaftsbild gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB verunstaltet.

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird versagt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 6	Neubau eines Gewerbegebäudes mit 2 Ladeneinheiten, 12 Wohnungen und Tiefgarage in der Münchner Straße 59 in Isen
--------------	---

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 18.10.2023 beim Markt Isen ein.

Am 28.11.2023 wurden geänderte Unterlagen nachgereicht.

Baugrundstück: Münchner Straße 59 in Isen, Fl.-Nr. 789/68, Gemarkung Westach

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steinlandstraße II“.

Der Antrag auf Vorbescheid enthält folgende Fragestellungen:

1. Ist eine Wohnnutzung und die Ausbildung des Obergeschosses und Dachgeschosses als Laternengeschoss, wie im Vorbescheidsplan dargestellt, genehmigungsfähig?
Das Laternengeschoss ist ein gedachtes Gebäudevolumen mit 5,0 m Wandhöhe, bzw. max. 6,20 m im Südosten gemäß Bebauungsplan.
2. Ist eine Befreiung von Punkt 5.5 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich, um einen Zwerchgiebel mit abgeschlepptem Dach über dem Treppenhaus zur Sicherung des Fluchtweges aus dem Dachgeschoss über den Treppenraum zu gewährleisten?
Der erste Fluchtweg über das notwendige Treppenhaus, bzw. bei den giebelseitigen Wohneinheiten über anleiterbare Fenster.
3. Ist eine Befreiung von der zeichnerischen Festsetzung des Grünstreifens im Osten zur Erstellung von ausreichenden oberirdisch angeordneten Parkplätzen und der Tiefgaragenzufahrt möglich?
Die Einhaltung der örtlichen Stellplatzsatzung (75% oberirdisch angeordnete Stellplätze für Ladennutzung ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu vereinbaren. Es wird eine Ausgleichsgrünfläche im Norden von ca. 32 m² erstellt. Die geforderten Baumpflanzungen werden eingehalten.
4. Die Frage der Erschließung der nordöstlichen Stellplätze soll im Vorbescheid ausgeklammert werden, da die Eigentümeridentität noch nicht besteht.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Antrag auf Vorbescheid wird erteilt.

Die im Antrag auf Vorbescheid gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

Zu 1) Der Ausführung des Obergeschosses und Dachgeschosses als Laternengeschoss wird in dem in den Planunterlagen dargestellten Umfang zugestimmt.

2) Der erforderlichen Befreiung von Punkt 5.5 des Bebauungsplans (Zwerchgiebel mit abgeschlepptem Dach über dem Treppenhaus) wird zugestimmt.

3) Einer Befreiung von der zeichnerischen Festsetzung des Grünstreifens im Osten zur Erstellung von ausreichenden oderirdisch angeordneten Parkplätzen und der Tiefgaragenzufahrt wird zugestimmt.

4) Die gesicherte Erschließung der betreffenden Stellplätze soll explizit nicht Gegenstand des Vorbescheids sein und Bedarf der Klärung zu einem späteren Zeitpunkt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 7	Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf der Fl.-Nr. 153, Gemarkung Isen, Nähe Schützenweg/Münchner Straße
--------------	--

Sachverhalt:

Die geänderten Bauvorlagen gingen am 08.11.2023 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Münchner Straße, Fl.-Nr. 153, Gemarkung Isen

Erstmals wurde dieser Antrag auf Vorbescheid am 25.07.2023 vom Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschuss behandelt.

Da sich das Bauvorhaben am Übergang zwischen Innenbereich und Außenbereich befindet, wurde hierzu beim Landratsamt Erding nachgefragt.
Nach damaliger Einschätzung des Landratsamtes wurde das Vorhaben dem Außenbereich zugeordnet und mangels Privilegierung als planungsrechtlich unzulässig beurteilt.
Das gemeindliche Einvernehmen wurde versagt.

Mit Schreiben vom 24.10.2023 teilte das Landratsamt Erding mit, dass unter dem Gesichtspunkt der baldigen Errichtung der genehmigten Wohnanlage auf Fl.-Nr. 158/8 sich sodann ein geänderter Verlauf der Abgrenzungslinie zwischen Innen- und Außenbereich ergibt und eine Neubewertung vorstellbar ist, sofern auch das vorliegend geplante Gebäude um ca. 5 m nach Osten verschoben wird.

Daraufhin reichte der Bauherr entsprechend geänderte Planunterlagen beim Markt Isen ein.

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 Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

Das Baugrundstück ist im Übrigen auch im Flächennutzungsplan des Marktes Isen als Mischgebiet dargestellt.

Da Wohngebäude nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässig sind, fügt sich das Vorhaben nach der Art seiner Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB ein.

Das Vorhaben fügt sich, soweit sich das aus den Vorbescheidsunterlagen bereits entnehmen lässt, 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.

Im Übrigen befindet sich das Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs der Sanierungsatzung des Marktes Isen.

Die verträglichen Mischfunktionen von Wohnen und Arbeiten zu erhalten, zu sichern und auszubauen, ist vorrangiges Ziel der Sanierung. Dem entspricht die beantragte Nutzung.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 6 : 2

TOP 8 Errichtung eines Wohnhauses in der Wendelsteinstraße 5 in Mittbach

Sachverhalt:

Diese Anfrage ging am 16.11.2023 beim Markt Isen ein.

Baugrundstück: Wendelsteinstraße 5 in Mittbach, Fl.-Nr. 21/2, Gemarkung Mittbach

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

Die Erschließung ist gesichert.

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

- Die Baugrenzen sollen durch das Hauptgebäude nach Osten auf einer Fläche von 4,40 m x 11,15 m und nach Norden zusätzlich auf einer Fläche von 3,60 m x 7,09 m überschritten werden

Laut Bebauungsplan sind Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Diese Wohneinheiten können auch vertikal geteilt werden, sofern dadurch nicht der Charakter eines Doppelhauses entsteht.

Innerhalb des festgesetzten Bauraums besteht bereits jetzt die Möglichkeit, das bestehende Gebäude um ca. 7,80m nach Osten zu verlängern und in diesem Bereich eine zweite Wohneinheit zur realisieren.

Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, erfordern vorliegend keine Befreiung vom Bebauungsplan.

Die Wohnbedürfnisse können auch unter Beachtung des Bebauungsplans befriedigt werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen führen auch nicht zu einer nicht beabsichtigten Härte.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird versagt.

Der erforderlichen Befreiung wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 9 Tektur zur Errichtung einer Biogasanlage in Aich 1

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 21.11.2023 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 1479, Gemarkung Mittbach

Das Bauvorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich und dient der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs.

Das Vorhaben steht nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BauGB im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb.

Als Biomasse dienen nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. b BauGB überwiegend Gülle, Mist und nachwachsende Rohstoffe aus dem eigenen Betrieb.

Es wird gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. c BauGB auch nur eine Anlage am Betriebsstandort betrieben.

Die Kapazität der Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet mit 0,4 Millionen Normkubikmetern pro Jahr nicht den Grenzwert nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. d BauGB von 2,3 Millionen Normkubikmeter.

Die Verpflichtungserklärung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen, ist im weiteren Verfahren gegenüber dem Landratsamt Erding abzugeben.

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

Das Vorhaben ist nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB privilegiert.

Diskussionsverlauf:

Die für das Bauvorhaben erforderliche Verlegung des gemeindlichen Weges ist noch zu vermessen und zu beurkunden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 10 Bekanntgaben und Anfragen

Diskussionsverlauf:

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde nichts vorgetragen.

Vorsitzender Feuerer schließt um 18:55 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschusses.

Vorsitzende

Michael Feuerer



Schriftführer

Martin Baumgartner