



MARKT ISEN

Münchner Straße 12 · 84424 Isen

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 33. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, VERKEHRS- UND VERTRAGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 6. Februar 2024
Beginn:	18:15 Uhr
Ende:	19:10 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Hibler, Irmgard

Ausschussmitglieder

Angermaier, Hans

Betz, Michael

Keilhacker, Josef

Kunze, Michael

Lohmaier, Markus

Maier, Andreas

Schex, Bernhard

ab TOP 2

Schriftführer/in

Baumgartner, Martin

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 05.12.2023
- 2 Anbau eines Scheitholzlagers auf den Fl.-Nrn. 505/17 und 505/18,
Gemarkung Isen, Nähe Raiffeisenstraße 32 **BA/877/2024**
- 3 Errichtung einer Berge- und Lagerhalle als Ersatzbau bei Höselsthal 3 **BA/878/2024**
- 4 Neubau einer Maschinenhalle in Ranischberg 1 **BA/838/2023**
- 5 Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage
auf der Fl.-Nr. 171/2, Gemarkung Westach, bei Mais **BA/866/2023**
- 6 Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage
auf der Fl.Nr. 171/1, Gemarkung Westach, bei Mais **BA/874/2024**
- 7 Umnutzung des bestehenden Wohnhauses zu zwei Wohneinheiten
(zweite Wohneinheit für Arbeiterzimmer) und Bau einer
Hackschnitzelheizung in Feichten 2 **BA/872/2024**
- 8 Tektur zur Nutzungsänderung a) der Gaststätte in Wohnen im
Erdgeschoss b) der Gaststätte in Vereinsheim im Untergeschoss c)
der Wohnung im Dachgeschoss in Beherbergungsstätte **BA/876/2024**
- 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 05.12.2023

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschusses vom 05.12.2023 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: **7 : 0**

TOP 2 Anbau eines Scheitholzlagers auf den Fl.-Nrn. 505/17 und 505/18, Gemarkung Isen, Nähe Raiffeisenstraße 32

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 27.12.2023 beim Markt Isen ein.
Baugrundstücke: Fl.-Nrn. 505/17, 505/18, Gemarkung Isen

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

Für die bestehende Lagerhalle, den Lagerplatz sowie die damit verbundenen Tätigkeiten der Holzverarbeitung bestehen immissionsschutzrechtliche Auflagen seitens des Landratsamtes Erding welche vom Bauherrn auch weiterhin einzuhalten sind.

Das geplante Scheitholzlager soll laut Bauherr den Abschluss der baulichen Entwicklung in diesem Bereich darstellen.

Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt und die Erschließung ist gesichert.

Diskussionsverlauf:

Bürgermeisterin Hibler verliest das Anschreiben eines Anliegers.
Sofern hier eine gewerbliche Holzverarbeitung stattfindet, ist diese baurechtlich erstmalig zu genehmigen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 0 : 8

TOP 3 Errichtung einer Berge- und Lagerhalle als Ersatzbau bei Höselsthal 3

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 12.01.2024 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 1681, 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: 8 : 0

TOP 4 Neubau einer Maschinenhalle in Ranischberg 1

Sachverhalt:

Die Bauvorlage ging am 28.07.2023 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Ranischberg 1, Fl.-Nr. 1208/2, Gemarkung Westach

Mit Beschluss vom 12.09.2023 wurde das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wegen der abgesetzten Lage versagt.

Das Landratsamt Erding teilte mit Schreiben vom 27.12.2023 mit, dass seitens des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding sowie der Unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken gegen das Bauvorhaben bestehen und deshalb das Bauvorhaben genehmigungsfähig ist.

Der Markt Isen wird aufgefordert, erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden.

Das Bauvorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding dient das Vorhaben einem privilegierten landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb.

Öffentliche Belange stehen nicht entgegen und die ausreichende Erschließung ist gesichert. Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser wird in den nebenan liegenden Klärteich geleitet.

Der Bedarf für die geplante Maschinenhalle wurde auf Grundlage der vorhandenen Geräte und bewirtschafteten Flächen schlüssig dargelegt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 : 1

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 gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wurde mit Beschluss vom 05.12.2023 versagt. Wegen des geplanten Flachdaches sah der Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschuss hier eine Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes und damit eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB als gegeben.

Mit Nachricht vom 13.12.2023 wurde seitens des Landratsamtes Erding mitgeteilt, dass die beantragte Dachform keine Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes auslöst und beabsichtigt ist, die Genehmigung zum Vorhaben zu erteilen.

Der Markt Isen wurde aufgefordert, erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden.

Am 11.01.2024 gingen beim Markt Isen geänderte Bauvorlagen ein.

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. Ein entsprechendes Gutachten eines Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft wird erstellt.

Diskussionsverlauf:

Die Ausschussmitglieder sind einheitlich der Meinung, dass durch die gewählte Dachform und den exponierten Standort das Ortsbild in Mais beeinträchtigt wird. Außerdem werden Bedenken hinsichtlich der geplanten Geländeanpassungen geäußert. Das Gebäude soll besser in das Gelände integriert werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 0 : 8

TOP 6	Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf der Fl.Nr. 171/1, Gemarkung Westach, bei Mais
--------------	---

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 11.01.2024 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 171/1, 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. Ein entsprechendes Gutachten eines Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft wird erstellt.

Diskussionsverlauf:

Gegenüber dem benachbarten Bauvorhaben wird hier eine bessere Einbindung ins Gelände festgestellt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 7 Umnutzung des bestehenden Wohnhauses zu zwei Wohneinheiten (zweite Wohneinheit für Arbeiterzimmer) und Bau einer Hackschnitzelheizung in Feichten 2

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 28.12.2023 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Flurnummer 985, 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 (Betriebsleiterwohnhaus) 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. 6 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 diente (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. d und e BauGB).

Mit der Nutzungsänderung entsteht eine Arbeiterwohnung mit 6 Einzelzimmern (als eine zusätzliche Wohneinheit) auf der ehemaligen Hofstelle, die nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. f BauGB zulässig ist.

Die Vermietung erfolgt laut Auskunft des Bauherrn langfristig, sodass die jeweilige Person mindestens ein Jahr im Haus wohnt.

Die Räume im Erdgeschoss werden vom Bauherrn selbst bewohnt.

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 Kleinkläranlage erfolgen. Die Erweiterung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist im weiteren Verfahren zu beantragen.

Im Übrigen ist die Erschließung gesichert.

Diskussionsverlauf:

Auf eine ggf. bestehende Mindestanforderungen hinsichtlich der Größe der Zimmer wird hingewiesen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

**TOP 8 Tektur zur Nutzungsänderung a) der Gaststätte in Wohnen im Erdgeschoss
b) der Gaststätte in Vereinsheim im Untergeschoss c) der Wohnung im
Dachgeschoss in Beherbergungsstätte**

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 25.01.2024 beim Markt Isen ein.

Baugrundstück: Fl.-Nr. 1424/2, Gemarkung Westach.

Für dieses Bauvorhaben besteht bereits eine Genehmigung durch das Landratsamt Erding, die Änderungen betreffen den Bereich der Beherbergungsstätte.

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.

Die Wohngebäude nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, Anlagen für soziale und sportliche Zwecke nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO und Beherbergungsbetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 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.

Das Vorhaben ist nach § 34 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich zulässig.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Diskussionsverlauf:

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde nichts vorgetragen.

Erste Bürgermeisterin Hibler schließt um 19:10 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschusses.

Vorsitzende

Irmgard Hibler
Erste Bürgermeisterin



Schriftführer

Martin Baumgartner