



MARKT ISEN

Münchner Straße 12 · 84424 Isen

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 34. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, VERKEHRS- UND VERTRAGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 19. März 2024
Beginn:	18:15 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 06.02.2024
- 2 Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf der Fl.-Nr. 171/2, Gemarkung Westach, bei Mais **BA/866/2023**
- 3 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Doppelhäusern und einem Einfamilienhaus mit Garagen und Stellplätzen in Rosenberg **BA/886/2024**
- 4 Neubau eines Tierwohl-Kälberstalls bei Göttner 1 **BA/888/2024**
- 5 Umbau eines landwirtschaftlichen Gebäudes in eine Hackschnitzelheizung mit Lagerflächen, Garage und Hackschnitzellager in Strich 2 **BA/881/2024**
- 6 Errichtung einer Sichtschutzmauer in der Hochstraße 52 in Isen **BA/892/2024**
- 7 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage in der Wendelsteinstraße 5 in Mittbach **BA/895/2024**
- 8 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 Tagesordnung um den Tagesordnungspunkt 7 „Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage in der Wendelsteinstraße 5 in Mittbach“. Der bisherige Tagesordnungspunkt 7 „Bekanntgaben und Anfragen“ wird neuer Tagesordnungspunkt 8.

Abstimmungsergebnis:

8 : 0

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 06.02.2024

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschusses vom 06.02.2024 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 2 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.

Am 11.01.2024 gingen beim Markt Isen geänderte Bauvorlagen ein.

Mit Beschluss vom 06.02.2024 wurde das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben erneut aus den vorgenannten Gründen versagt.

Mit Schreiben vom 12.02.2024 teilte das Landratsamt Erding mit, dass es von der Genehmigungsfähigkeit der geänderten Bauantragsunterlagen ausgeht. Der Markt Isen wurde aufgefordert, nochmals über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden.

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 wurde dem Markt Isen vorgelegt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 0 : 8

TOP 3 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Doppelhäusern und einem Einfamilienhaus mit Garagen und Stellplätzen in Rosenberg
--

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid ging am 16.02.2024 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 384, Gemarkung Westach

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

Der Antrag auf Vorbescheid enthält folgende Fragestellungen:

1. Ist die Bebauung des Grundstückes Rosenberg in 84424 Isen, Fl.-Nr. 384, auf der Grundlage des § 35 BauGB und der Außenbereichssatzung des Marktes Isen für den Bereich Rosenberg“, gem. den eingereichten Unterlagen grundsätzlich möglich?
2. Ist die Schmutz- und Regenentwässerung, auf Grundlage der Machbarkeitsstudie des Ingenieurbüro Schelzeke vom 02.01.2024, sowie den eingereichten weiteren Unterlagen grundsätzlich möglich? Das gereinigte Schmutzwasser, sowie das Regenwasser wird über einen privaten Sammelkanal, sowie den öffentlichen Regenwasserkanal, in der Straße Rosenberg, in den Obermühlbach eingeleitet.

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.

Zur Schmutz- und Regenwasserbehandlung existiert eine Machbarkeitsstudie eines Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft.

Nachdem auf Grundlage eines erstellten geotechnischen Gutachtens keine Versickerung möglich ist, soll (nach entsprechender Reinigung des Abwassers in einer Kleinkläranlage) in den bestehenden Straßenentwässerungskanal der Gemeindeverbindungsstraße Isen-Mais eingeleitet werden.

Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis, auch für die sogenannte Indirekteinleitung des Schmutzwassers, für den Markt Isen existiert bereits.

Grundsätzlich besteht also die Möglichkeit zur Einleitung in den Straßenentwässerungskanal. Im Übrigen ist die Erschließung gesichert.

Diskussionsverlauf:

Einzelne Mitglieder des Bauausschusses erheben Bedenken gegen die talseitig geplante Wandhöhe.

Auf wegen der Hanglage wild abfließendes Oberflächenwasser und ggf. vorhandenen Schichtenwasser wird hingewiesen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Antrag auf Vorbescheid wird erteilt.

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

Zu 1) Die Errichtung von zwei Doppelhäusern sowie einem Einfamilienhaus ist bauplanungsrechtlich zulässig.

2) Seitens des Marktes Isen bestehen gegen die geplanten Schmutz- und Regenwasserbehandlung keine Bedenken. Im Rahmen des späteren Bauantragverfahrens ist ein Gutachten zur Indirekteinleitung des gereinigten Abwassers sowie des anfallenden Regenwassers einzureichen. Der Abfluss in den bestehenden Straßenentwässerungskanal ist im erforderlichen Umfang zu drosseln.

Abstimmungsergebnis: 7 : 1

TOP 4 Neubau eines Tierwohl-Kälberstalls bei Göttner 1

Sachverhalt:

Die Bauvorlage ging am 16.02.2024 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 835, 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.

Diskussionsverlauf:

Auf möglicherweise nicht ausreichende Abstandsflächen zwischen dem bestehenden Stallgebäude und dem neu geplanten Tierwohl-Stall wird hingewiesen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 5 Umbau eines landwirtschaftlichen Gebäudes in eine Hackschnitzelheizung mit Lagerflächen, Garage und Hackschnitzellager in Strich 2

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 02.02.2024 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Flurnummer 872, Gemarkung Westach

Das Bauvorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich.

Die Nutzungsänderung des ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudes 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).

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 Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 6 Errichtung einer Sichtschutzmauer in der Hochstraße 52 in Isen

Sachverhalt:

Die Bauvorlage ging am 06.03.2024 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Hochstraße 52, Fl.-Nr. 449/60, Gemarkung Isen

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Isental“.

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

- statt eines Holz- oder Maschendrahtzauns soll zur benachbarten Reihenhaushälfte eine Terrassentrennwand mit einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 3,70 m errichtet werden.

Die notwendige Befreiung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar. Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.
Der notwendigen Befreiung hinsichtlich der Gestaltung der Einfriedungen wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 12.03.2024 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 4,35 m x 11,20 m und nach Norden zusätzlich auf einer Fläche von 3,60 m x 11,40 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 zu 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.

Diskussionsverlauf:

Mit dem Bauherrn soll nochmals eine Bauberatung stattfinden.

Ziel soll sein, das geplante Gebäude an das bestehende Gebäude anzugliedern. Einer geringfügigen Überschreitung der Baugrenzen wird seitens der Bauausschussmitglieder in der Diskussion nicht widersprochen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird versagt.

Der erforderlichen Befreiung wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

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