



# MARKT ISEN

Münchner Straße 12 · 84424 Isen

---

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 36. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, VERKEHRS- UND VERTRAGSAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum:	Dienstag, 2. Juli 2024
Beginn:	18:15 Uhr
Ende:	18:35 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 ö5

#### Schriftführer/in

Baumgartner, Martin

***Abwesende und entschuldigte Personen:***

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 14.05.2024
- 2 Anbau eines Abstellraumes in der Haager Straße 34 in Isen **BA/899/2024**
- 3 Errichtung einer Garage im Eschenweg 8 in Pemmering **BA/909/2024**
- 4 Aufschüttung und Einfriedung des Hausgartens und Errichtung einer Pergola in der Hochstraße 52 in Isen **BA/907/2024**
- 5 Errichtung eines Lagergebäudes mit Garage in Kemating 10 **BA/903/2024**
- 6 Erweiterung einer Autowerkstatt und Anbau eines Personenaufzuges in Lohe 1 **BA/906/2024**
- 7 Einbau einer Wohnung in ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Gebäude in Steingassen 2 **BA/902/2024**
- 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.

## **ÖFFENTLICHE SITZUNG**

### **TOP 1      Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 14.05.2024**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschusses vom 14.05.2024 wird genehmigt.

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

### **TOP 2      Anbau eines Abstellraumes in der Haager Straße 34 in Isen**

#### **Sachverhalt:**

Die Bauvorlage ging am 28.06.2024 beim Markt Isen ein.

Baugrundstück: Haager Straße 34, Fl.-Nr. 813/1, Gemarkung Westach

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

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

- der geplante Anbau befindet sich auf einer Fläche von 4,10 m x 1,64 m außerhalb der Baugrenzen
- statt eines Satteldachs mit einer Dachneigung von 20-25° soll der Anbau mit einem Pultdach und einer Dachneigung von 15° errichtet werden.

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

Die Erschließung ist gesichert.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.  
Den notwendigen Befreiungen hinsichtlich der Baugrenzen, der Dachform und der Dachneigung wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0**

## **TOP 3 Errichtung einer Garage im Eschenweg 8 in Pemmering**

### **Sachverhalt:**

Die Bauvorlagen gingen am 25.06.2024 beim Markt Isen ein.  
Baugrundstück: Eschenweg 8 in Pemmering, Fl.-Nr. 1022/5, Gemarkung Mittbach

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

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

- die geplante Doppelgarage befindet sich außerhalb der im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen bzw. außerhalb der Baugrenzen.

Die notwendigen Befreiungen berühren die Grundzüge der Planung nicht und sind städtebaulich vertretbar. Die Befreiungen sind 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 Baugrenzen bzw. der Flächen für Garagen wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0**

## **TOP 4 Aufschüttung und Einfriedung des Hausgartens und Errichtung einer Pergola 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 Mauer aus Mauersteinen mit einer Höhe von max. 0,35 m errichtet werden
- die geplante Pergola befindet sich auf einer Fläche von 4,00 m x 4,00 m außerhalb der Baugrenzen
- statt einer Dachneigung von 35-42° und einer Dacheindeckung mit naturrotem Material soll die Pergola mit einem Flachdach und aus Holz errichtet werden.

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

Die Erschließung ist gesichert.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt. Den notwendigen Befreiungen hinsichtlich der Gestaltung der Einfriedung, der Baugrenzen, der Dachneigung und der Dacheindeckung wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0**

## **TOP 5 Errichtung eines Lagergebäudes mit Garage in Kemating 10**

### **Sachverhalt:**

Die Bauvorlage ging am 17.05.2024 beim Markt Isen ein.  
Baugrundstück: Kemating 10, Fl.-Nr. 1213, Gemarkung Mittbach

Das Bauvorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich.

Das Vorhaben stellt eine bauliche Erweiterung des zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs dar, die im Verhältnis zum vorhandenen Betrieb und den Gebäuden angemessen ist.

Dem Vorhaben kann damit nicht entgegengehalten werden, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder Landschaftsplans widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Das Vorhaben ist im Übrigen außenbereichsverträglich nach § 35 Abs. 3 BauGB und damit gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig.

Die Erschließung ist gesichert.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0**

<b>TOP 6</b>	<b>Erweiterung einer Autowerkstatt und Anbau eines Personenaufzuges in Lohe 1</b>
--------------	---

**Sachverhalt:**

Die Bauvorlage ging am 19.06.2024 beim Markt Isen ein.  
Baugrundstück: Lohe 1, Fl.-Nr. 742/2, Gemarkung Westach

Das Bauvorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich.

Das Vorhaben stellt eine bauliche Erweiterung des zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs dar, die im Verhältnis zum vorhandenen Betrieb und den Gebäuden angemessen ist.

Dem Vorhaben kann damit nicht entgegengehalten werden, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder Landschaftsplans widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Das Vorhaben ist im Übrigen außenbereichsverträglich nach § 35 Abs. 3 BauGB und damit gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig.

Die Erschließung ist gesichert.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 0**

<b>TOP 7</b>	<b>Einbau einer Wohnung in ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Gebäude in Steingassen 2</b>
--------------	--

**Sachverhalt:**

Die Bauvorlagen gingen am 26.06.2024 beim Markt Isen ein.  
Baugrundstück: Flurnummer 1597, 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.

Das anfallende Schmutzwasser wird in einer noch zu errichtenden Kleinkläranlage behandelt und über eine private Verrohrung zur Isen abgeleitet.

Ein entsprechendes Gutachten eines privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft wurde vorgelegt.

Das Regenwasser wird wie bisher über eine bestehende Leitung zur Isen abgeleitet.

Die Erschließung ist gesichert.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:                    7 : 0**

Ausschussmitglied Johann Angermaier war wegen persönlicher Beteiligung von Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

## **TOP 8      Bekanntgaben und Anfragen**

### **Diskussionsverlauf:**

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde nichts vorgetragen.

Erste Bürgermeisterin Hibler schließt um 18:35 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschusses.

Vorsitzende

Irmgard Hibler  
Erste Bürgermeisterin



Schriftführer

Martin Baumgartner