



MARKT ISEN

Münchner Straße 12 · 84424 Isen

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 26. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, VERKEHRS- UND VERTRAGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 28. März 2023
Beginn:	17:00 Uhr
Ende:	18:30 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Hibler, Irmgard

Ausschussmitglieder

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

Stellvertreter

Aicher, Erhard

Schriftführer/in

Baumgartner, Martin

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Keilhacker, Josef

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 24.01.2023
- 2 Antrag Gemeinderatsfraktion Bündnis 90 die Grünen auf Entfernung vorhandener Umlaufsperrren (Fahrradschikanen) im Gemeindebereich **BA/794/2022**
- 3 Neubau eines Pools in der Göttnerstraße 8 in Isen **BA/807/2023**
- 4 Neubau einer Doppelgarage in der Lindenstraße 23 in Pemmering **BA/808/2023**
- 5 Neubau eines Carports in Fahrbach 7 **BA/806/2023**
- 6 Errichtung einer Stütz- und Sichtschutzmauer in der Lengdorfer Straße 17 in Isen **BA/810/2023**
- 7 Neubau eines Stalles mit Abkalbebucht in Hub 4 **BA/812/2023**
- 8 Umnutzung des bestehenden Wohnhauses in eine Altenteilerwohnung und Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses in Straß 2 **BA/811/2023**
- 9 Nutzungsänderung eines ehemaligen Sägewerks und Wohngebäudes in vier Wohneinheiten mit Kleingarage in der Almstraße 4 in Burgrain **BA/809/2023**
- 10 Errichtung eines Walderholungsplatzes mit Lehrpfad im Sollacher Forst **BA/813/2023**
- 11 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 24.01.2023

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 24.01.2023 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 2 Antrag Gemeinderatsfraktion Bündnis 90 die Grünen auf Entfernung vorhandener Umlaufsperrn (Fahrradschikanen) im Gemeindebereich

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 08.11.2022 beantragte die Gemeinderatsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen

1. alle Umlaufsperrn an Rad- und Fußwegen zu entfernen
2. dort wo Gefahr besteht, dass Autofahrer die Wege ohne Umlaufsperrn unberechtigterweise nutzen würden, einfache aber gut sichtbare (reflektierende) Pfosten aufzustellen

Zur Begründung wurde insbesondere ausgeführt, dass diese Umlaufsperrn ein unnötiges Hindernis und teilweise eine Gefahr für Verkehrsteilnehmer darstellen. Rollstuhlfahrer, Radfahrer mit Lastenrädern oder Anhänger und Eltern mit Kinderwägen müssen aufwendig um die Absperrungen herum manövrieren.

Teilweise werden diese Gruppen von der Benutzung der Wege ausgeschlossen, wenn die Lücke zu schmal ist oder die Gitter ungünstig zueinander stehen.

Derzeit sind im Gemeindegebiet folgende Umlaufsperrn vorhanden:

- Josefsbergstraße / Rentnerweg
- Josefsbergstraße / Lourdesgrotte
- EDEKA / Steinlandstraße
- Amselweg / Stiftsring
- Schule / Am Schinderbach
- Am Anger / Am Haning

Umlaufsperrern können entweder dem Schutz der Verkehrsteilnehmer vor Gefahrensituationen oder dem Ausschluss nicht zulässiger Verkehrsarten (z. B. PKW oder Fahrrad) dienen, wenn z. B. Wege nur für Fußgänger gewidmet sind.

Zum Thema existieren die „Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA)“ sowie die „Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen (EFA)“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV).

An diesen Empfehlungen können sich Behörden bei der Erstellung von Fuß- oder Radwegen orientieren. Im Neubau ist der Zweck bei Pollern usw. also zu hinterfragen. Alternativ kann die Fahrbahn z. B. auch baulich eingeeignet werden.

Radwege sind an den Umlaufsperrern des Marktes Isen nicht betroffen.

In den Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen ist als Bewegungsfläche zwischen den Umlaufschranken ein Abstand von mindestens 1,50 m empfohlen. Die ein- und Ausgänge sollen eine Breite von mindestens 0,90 m haben.

Bei beengten Platzverhältnissen im Bestand kann laut dem Handbuch für barrierefreie Verkehrsraumgestaltung des Sozialverbands VdK auch ein Abstand von 1,20 m zwischen den Umlaufschranken ausreichend sein.

Im Übrigen ist bei Hindernissen auch im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht auf eine ausreichende Kennzeichnung (z. B. Reflexionsfolie) und Beleuchtung zu achten.

Die bestehenden Umlaufsperrern werden wie folgt umgebaut:

- Josefsbergstraße / Rentnerweg
barrierefreier Umbau (Abstand zwischen den Gittern mind. 1,5 m) im Rahmen der geplanten Kanalbaumaßnahme

- Josefsbergstraße / Lourdesgrotte
am bisherigen Bestand erfolgt keine Änderung

- EDEKA / Steinlandstraße
barrierefreier Umbau (Abstand zwischen den Gittern mind. 1,5 m)

- Amselweg / Stiftsring
die bestehenden Umlaufsperrern werden entfernt und durch einen rot/weißen Absperrpfosten ersetzt

- Schule / Am Schinderbach
barrierefreier Umbau (Abstand zwischen den Gittern mind. 1,5 m) und Nachrüstung mit rot/weißer Reflexfolie

- Am Anger / Am Haning
Die bestehenden Umlaufsperrern werden entfernt, die mittig im Gehweg vorhandene Lampe wird mit rot/weißer Reflexfolie ausgestattet

Abstimmungsergebnis: 7 : 1

TOP 3 Neubau eines Pools in der Göttnerstraße 8 in Isen

Sachverhalt:

Die Bauvorlage ging am 09.02.2023 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 466/41, Gemarkung Isen

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Isen-Süd“.

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

- das geplante Vorhaben befindet sich außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen.

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.

Im Übrigen können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit Sie in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen werden.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 4 Neubau einer Doppelgarage in der Lindenstraße 23 in Pemmering

Sachverhalt:

Die Bauvorlage ging am 13.02.2023 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 1066/4, Gemarkung Mittbach

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Pemmering-Lindenstraße.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Die Traufhöhe soll statt max. 2,75 m eine Höhe von max. 2,92 m betragen.
- Statt eines Satteldaches mit 32° bis 38° Dachneigung und naturroter Eindeckung soll ein extensiv begrüntes Flachdach errichtet werden.

- Die Garage wird nicht unmittelbar auf der Grundstücksgrenze errichtet. Insofern kann diese entgegen der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mit der Nachbargarage zusammengebaut werden.

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

Die Zustimmung der Nachbarn wurde erteilt.

Im Übrigen können gemäß § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen werden.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Den notwendigen Befreiungen hinsichtlich der Traufhöhe, der Dachgestaltung sowie der Bebauung auf der Grundstücksgrenze wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 5 Neubau eines Carports in Fahrnbach 7

Sachverhalt:

Die Bauvorlage ging am 27.02.2023 beim Markt Isen ein.

Baugrundstück: Fl.-Nr. 1321, Gemarkung Mittbach

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

Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt und die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 6 Errichtung einer Stütz- und Sichtschutzmauer in der Lengdorfer Straße 17 in Isen

Sachverhalt:

Die Bauvorlage ging am 01.03.2023 beim Markt Isen ein.

Baugrundstück: Fl.-Nrn. 1390/2, 1657/7, Gemarkung Westach und Fl.Nr. 348/41, Gemarkung Isen

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

Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt und die Erschließung ist gesichert.

Diskussionsverlauf:

Dem Bauherrn wird nahegelegt, die Gestaltung der Gabionenwand durch Unterbrechungen mit anderen Werkstoffen aufzulockern oder diese zu begrünen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 7 Neubau eines Stalles mit Abkalbebucht in Hub 4

Sachverhalt:

Die Bauvorlage ging am 17.03.2023 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 693, Gemarkung Thonbach

Das Bauvorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Das Vorhaben dient einem landwirtschaftlichen Betrieb und nimmt nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein.

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 8 Umnutzung des bestehenden Wohnhauses in eine Altenteilerwohnung und Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses in Straß 2

Sachverhalt:

Die Bauvorlage ging am 13.03.2023 beim Markt Isen ein.

Baugrundstück: Fl.-Nr. 722, 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 Schmutzwasser soll über eine noch zu errichtende Kleinkläranlage gereinigt und über eine bestehende Verrohrung zum westlich gelegenen Graben geleitet werden. Das Niederschlagswasser wird auf dem eigenen Grundstück 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 9	Nutzungsänderung eines ehemaligen Sägewerks und Wohngebäudes in vier Wohneinheiten mit Kleingarage in der Almstraße 4 in Burgrain
--------------	--

Sachverhalt:

Die Bauvorlage ging am 20.02.2023 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 1704/5, Gemarkung Mittbach

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 Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Das Baugrundstück ist im Übrigen auch im Flächennutzungsplan des Marktes Isen als Dorfgebiet dargestellt.

Da sonstige Wohngebäude nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Dorfgebieten 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.

Beim Mühlenweg handelt es sich ab dem Grundstück Mühlenweg 6 um eine Privatstraße. Über diese Privatstraße sollen auch die geplanten und erforderlichen Stellplätze erschlossen werden. Der Nachweis einer dinglichen Sicherung der Zufahrt konnte bisher nicht erbracht werden. Die Erschließung ist damit derzeit nicht gesichert.

Die geplanten Garagenstellplätze erfüllen hinsichtlich der Breite und deren Zufahrten nicht die Anforderungen der Garagen- und Stellplatzverordnung. Damit kann die nach der Stellplatz- und Garagensatzung des Marktes Isen erforderlichen Anzahl an Stellplätzen nicht nachgewiesen werden.

Außerdem fällt das Bauvorhaben in den Geltungsbereich der Kinderspielplatzsatzung des Marktes Isen, da das Gebäude künftig über mehr als 3 Wohneinheiten verfügen soll. Die erforderlichen Berechnungen wurden bisher nicht vorgelegt.

Die fehlenden Nachweise bzw. Änderungen wurden trotz Aufforderung bisher nicht erbracht oder eingearbeitet.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird versagt.

Abstimmungsergebnis: **j8 : 0**

TOP 10 Errichtung eines Walderholungsplatzes mit Lehrpfad im Sollacher Forst

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 28.03.2023 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 13, Gemarkung Sollacher Forst

Das Bauvorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich und kann wegen seiner besonderen Zweckbestimmung als Walderholungsplatz mit passendem Themenlehrpfad auch nur im Bereich eines Waldes und damit im Außenbereich ausgeführt werden.

Nachdem am 06.09.2022 zusammen mit Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde eine Ortseinsicht stattfand und die Planung dabei erläutert wurde, wurde seitens der UNB folgende Beurteilung abgegeben:

- Durch die Lage im Wald und die damit einhergehende Zuständigkeit der Forstverwaltung ergibt sich keine vorrangige naturschutzrechtliche Zuständigkeit.
 - o Hiervon ausgenommen ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange.
Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde ist davon auszugehen, dass am geplanten Standort durch das Vorhaben keine wesentlichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.
 - o Hiervon ausgenommen ist die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 15 BNatSchG, die bei einem baurechtlichen Verfahren Anwendung findet.
- Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde stehen der Anlage eines kleinen Waldspielplatzes keine grundsätzlichen Versagensgründe entgegen.

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

Das Vorhaben entspricht der Funktion des Außenbereichs als Erholungslandschaft für die Allgemeinheit und ist damit nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB privilegiert.

Diskussionsverlauf:

Herr Aicher äußert bedenken hinsichtlich der baurechtlichen Zulässigkeit und der Vereinbarkeit mit dem Flächennutzungsplan.

Herr Lohmaier erkundigt sich, weshalb der Markt Isen hier als Bauherr auftritt.

Dieses Vorgehen wurde so mit dem Landratsamt Erding vereinbart und stellt sicher, dass die geplanten Anlagen der Erholung der Allgemeinheit und nicht nur einzelner dienen. Hinsichtlich der Verkehrssicherungspflicht während der Bauzeit und zur Sicherstellung und Erfüllung der Bauherrnpflichten ist mit dem Verein Isenwerk eine Vereinbarung zu treffen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: **6 : 2**

TOP 11 Bekanntgaben und Anfragen

Diskussionsverlauf:

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde nichts vorgetragen.

Erste Bürgermeisterin Hibler schließt um 18:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschusses.

Vorsitzende

Irmgard Hibler
Erste Bürgermeisterin



Schriftführer

Martin Baumgartner