



# MARKT ISEN

Münchner Straße 12 · 84424 Isen

---

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 40. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, VERKEHRS- UND VERTRAGSAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum:	Dienstag, 28. Januar 2025
Beginn:	18:00 Uhr
Ende:	18:55 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Erste Bürgermeisterin

Hibler, Irmgard

#### Ausschussmitglieder

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

#### Stellvertreter

Aicher, Erhard  
Geiger, Florian

#### Schriftführer/in

Baumgartner, Martin

#### *Abwesende und entschuldigte Personen:*

#### Ausschussmitglieder

Keilhacker, Josef  
Maier, Andreas

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 03.12.2024
- 2 Neubau eines Carports in der Simon-Boiger-Straße 5 in Mittbach **BA/928/2024**
- 3 Schaffung einer zweiten Wohneinheit und Anbau eines größeren Balkons Am Haning 14 in Isen **BA/943/2025**
- 4 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von drei Wohngebäuden am nördlichen Ende der Kreuzstraße in Isen **BA/942/2025**
- 5 Abbruch der bestehenden Halle sowie Ersatzbau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Lagerhalle in Zieglstadt 2 **BA/939/2024**
- 6 Umbau des best. Betriebsleiterhauses in eine Austragswohnung im Erdgeschoss und 4 Ferienwohnungen im Obergeschoß und Dachgeschoß, Umnutzung einer Maschinenhalle in einen Rinderstall sowie eine landwirtschaftliche Werkstatt in Steinspoint 1 **BA/941/2025**
- 7 Tektur zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 (jetzt 8) Wohneinheiten und Tiefgarage in der Haager Straße 9 in Isen **BA/945/2025**
- 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 03.12.2024**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschusses vom 03.12.2024 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:                      8 : 0**

### **TOP 2      Neubau eines Carports in der Simon-Boiger-Straße 5 in Mittbach**

#### **Sachverhalt:**

Die Bauvorlagen gingen am 17.01.2025 beim Markt Isen ein.

Baugrundstück: Simon-Boiger-Straße 5, Fl.-Nr. 191/21, Gemarkung Mittbach

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

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

- Der geplante Carport befindet sich außerhalb der im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen bzw. außerhalb der Baugrenzen.
- Statt einer Dachdeckung von ziegelroten bis rotbraunen und anthrazitfarbigen Ziegel bzw. Dachpfannen oder einem begrünten Flachdach soll der Carport mit einer Dachdeckung aus Blech 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.

### **Diskussionsverlauf:**

Der Bauherr hatte mittlerweile persönlichen Kontakt mit einigen Ausschussmitgliedern und erläuterte dabei die Beweggründe der vorgelegten Planung.

Gegenüber der ursprünglichen Forderung, den Carport zurückversetzt zur errichten, bestehen mittlerweile mehrheitlich Bedenken hinsichtlich der dadurch zusätzlichen Versiegelung für die Zufahrt.

Teilweise bestehen weiterhin Bedenken hinsichtlich einer Bezugsfallwirkung bzw. einer störenden Wirkung durch ein Gebäude unmittelbar an der Straße.

Weiter wird die Auffassung vertreten, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich von den Bauherren einzuhalten sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bisher bereits Befreiungen für Terrassen sowie Stellplätze außerhalb der Baugrenzen erteilt.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Den notwendigen Befreiungen hinsichtlich der Baugrenzen und der Dachdeckung wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 6 : 1**

Es wurde festgestellt, dass Bürgermeisterin Hibler wegen persönlicher Beteiligung von Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt ausgeschlossen ist.

Feststellung:

7 : 0

<b>TOP 3</b>	<b>Schaffung einer zweiten Wohneinheit und Anbau eines größeren Balkons Am Haning 14 in Isen</b>
--------------	--

### **Sachverhalt:**

Die Bauvorlagen gingen am 16.01.2025 beim Markt Isen ein.

Baugrundstück: Am Haning 14, Fl.-Nr. 494/10, Gemarkung Isen

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ziegelstätter Straße“.

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

- Die geplante Terrasse bzw. Balkon überschreitet die Baugrenzen nach Osten auf einer Fläche von 1,00 m x 5,84 m

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.

Abweichend von der Stellplatz- und Garagensatzung des Marktes Isen darf gemäß Festsetzung 6.3 des Bebauungsplans der Stauraum vor der Garage als Stellplatz angerechnet werden.

Die erforderlichen Stellplätze sind deshalb in ausreichender Zahl nachgewiesen.

Die Erschließung ist gesichert.

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis: 8 : 0**

<b>TOP 4</b>	<b>Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von drei Wohngebäuden am nördlichen Ende der Kreuzstraße in Isen</b>
--------------	---

**Sachverhalt:**

**zurückgestellt**

Die Antragsunterlagen zu diesem Bauvorhaben wurden nicht mehr vor Beginn der Sitzung eingereicht.

<b>TOP 5</b>	<b>Abbruch der bestehenden Halle sowie Ersatzbau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Lagerhalle in Zieglstadt 2</b>
--------------	---

**Sachverhalt:**

Die Bauvorlage ging am 10.12.2024 beim Markt Isen ein.  
Baugrundstück: Zieglstadt 2, Fl.-Nr. 1191, 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**

**Sachverhalt:**

Die Bauvorlage ging am 02.01.2025 beim Markt Isen ein.  
Baugrundstück: Steinspoint 1, Fl.-Nrn. 418, 39/2, 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 bestehende Wohnhaus wird im Erdgeschoss weiterhin vom ehemaligen Hofeigentümer bewohnt und wird in diesem Zuge zur Austragswohnung.  
Die geplanten Ferienwohnungen nehmen als zweites Standbein an der Privilegierung des landwirtschaftlichen Betriebs teil.

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

Zu diesem Vorhaben existiert ein Betriebskonzept.

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

Sofern die Vermietung der Zimmer im OG und DG, wie im Betriebskonzept festgehalten, an Monteure erfolgt, stellt dies eine Nutzungsänderung im Sinne des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB dar.

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 landwirtschaftlichen Betriebes dem es dient (§ 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.

**Diskussionsverlauf:**

Die Nutzung der Räume im OG und DG darf nicht in eine hotelähnliche Nutzung kippen.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 0**

<b>TOP 7</b>	<b>Tektur zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 (jetzt 8) Wohneinheiten und Tiefgarage in der Haager Straße 9 in Isen</b>
--------------	---

### **Sachverhalt:**

Die Bauvorlagen gingen am 20.01.2025 beim Markt Isen ein.  
Baugrundstück: Haager Straße 9, Fl.-Nr. 493/1, Gemarkung Isen

Für dieses Bauvorhaben besteht bereits eine Genehmigung durch das Landratsamt Erding, die Änderung betrifft das Dachgeschoss.

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 allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

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

Da Wohngebäude nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten auch 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.

Die erforderlichen Spielplatzflächen werden gemäß der Kinderspielplatzsatzung des Marktes Isen abgelöst.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 0**

**Diskussionsverlauf:**

Der Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschuss befasste sich bereits einmal mit dem Betrieb einer Praxis für Psychotherapie in der Simon-Boiger-Straße 4.

Bisher bestanden hier Probleme beim Nachweis ausreichender Stellplätze.

Im Rahmen der Änderung der BayBO sowie der GaStellV ändert sich ab Oktober 2025 die maximale Anzahl an Stellplätzen, welche vom Markt Isen gefordert werden können.

Eine konkrete Zuordnung zu einer der in der Richtzahlenliste genannten Nutzungen ist nicht möglich.

Seitens des Bauausschusses bestehen keine Bedenken, wenn hilfsweise der Bedarf für Büro- und Verwaltungsräume herangezogen wird. In diesem Fall wird voraussichtlich ein zusätzlicher Stellplatz ausreichend sein.

Der Eigentümer des Anwesens Wendelsteinstraße 5 war nochmals zur Beratung im Bauamt und stellte dabei eine neue Variante einer zusätzlichen Bebauung vor.

Eine Befreiung hinsichtlich der Firstrichtung kann wegen bereits vorhandener Vergleichsfälle in Aussicht gestellt werden.

Der Zwischenbau soll entfallen, sodass die Überschreitung der Baugrenzen nach Norden und Osten maximal 2 m beträgt.

Es besteht darüber hinaus die Möglichkeit, den Anbau nach Süden bis zur Baugrenze zu verlängern, falls hierfür Bedarf besteht.

Erste Bürgermeisterin Hibler schließt um 18:55 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschusses.

Vorsitzende

Irmgard Hibler  
Erste Bürgermeisterin



Schriftführer

Martin Baumgartner