



MARKT ISEN

Münchner Straße 12 · 84424 Isen

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 43. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, VERKEHRS- UND VERTRAGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 8. Juli 2025
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	18:45 Uhr
Ort:	

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Hibler, Irmgard

Ausschussmitglieder

Angermaier, Hans

Betz, Michael

Keilhacker, Josef

Kunze, Michael

Lohmaier, Markus

Maier, Andreas

Schex, Bernhard

ab Tagesordnungspunkt 3

Schriftführer/in

Baumgartner, Martin

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|----|--|--------------------|
| 1 | Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 06.05.2025 | |
| 2 | Antrag auf Vorbescheid zum Ersatzbau eines Wohnhauses in Höselthal 7 | BA/984/2025 |
| 3 | Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Garage, Gewächshäusern, Fahrradunterstände und einem Müllhäuschen in der Mühlbachstraße, Fl.-Nr. 290/1, Gemarkung Isen | BA/985/2025 |
| 4 | Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohnungen in der Hermann-Eigner-Straße 1 in Isen | BA/980/2025 |
| 5 | Errichtung von zwei Doppelhäusern, einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garagen in Rosenberg, Fl.-Nr. 384, Gemarkung Westach | BA/971/2025 |
| 6 | Neubau einer Maschinenhalle auf der Fl.-Nr. 701, Gemarkung Westach in Urtlmühle | BA/978/2025 |
| 7 | Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und Garage in der Schulstraße 26 in Mittbach | BA/986/2025 |
| 8 | Rückbau einer Maschinenhalle und Neubau einer Maschinenhalle mit Lager in der Schulstraße 21 in Mittbach | BA/970/2025 |
| 9 | Nutzungsänderung des bestehenden Stadels in 4 Wohneinheiten in Mais 13 | BA/983/2025 |
| 10 | 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 06.05.2025

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschusses vom 06.05.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: **7 : 0**

TOP 2 Antrag auf Vorbescheid zum Ersatzbau eines Wohnhauses in Höselsthal 7

Sachverhalt:

Die Bauvorlage ging am 23.06.2025 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 1702, Gemarkung Westach

Das bestehende, zulässigerweise errichtete Wohngebäude weist nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Buchst. a und b BauGB Mängel auf.

Das geplante Ersatzhaus ist im Vergleich zum Bestand gleichartig.

Der Bauherr hat gem. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Buchst. c und d BauGB gegenüber dem Landratsamt Erding erklärt, dass die neu errichtete Wohneinheit von seiner Familie selbst genutzt werden soll.

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.

Seitens des Wasserzweckverbands der Mittbachgruppe ist die Wasserversorgung gesichert.

Die Neuerrichtung ist damit nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

TOP 3	Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Garage, Gewächshäusern, Fahrradunterstände und einem Müllhäuschen in der Mühlbachstraße, Fl.-Nr. 290/1, Gemarkung Isen
--------------	---

Sachverhalt:

Die Bauvorlage ging am 23.06.2025 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Mühlbachstraße, Fl.-Nr. 290/1, 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:

Es werden Bedenken hinsichtlich der gesicherten Erschließung wegen der Zufahrt über den Volksfestplatz geäußert, der keine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche darstellt. Die dingliche Sicherung der Zufahrt soll im Rahmen des möglichen Verkaufs der betreffenden Flächen erfolgen. Wird eine Dienstbarkeit benötigt, ist hierfür ein entsprechender finanziellen Ausgleich zu leisten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 : 1

TOP 4	Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohnungen in der Hermann-Eigner-Straße 1 in Isen
--------------	---

Sachverhalt:

Die Bauvorlage ging am 02.07.2025 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Hermann-Eigner-Straße 1, Fl.-Nr. 802, Gemarkung Westach

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

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

- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind gemäß Bebauungsplan unzulässig.
Auf der Südwestseite sollen zwei, auf der Nordostseite eine Dachgaube errichtet werden

- Die erforderlichen Stellplätze befinden sich teilweise außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen bzw. Flächen für Stellplätze

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 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und bauliche Anlagen zugelassen werden, soweit sie in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Dachgauben kann durch eine Änderung der Bayerischen Bauordnung im Rahmen nachträglicher Dachgeschossausbauten gemäß Art. 57 Abs. 7 BayBO nicht entgegengehalten werden, dass sie örtlichen Bauvorschriften widersprechen.

Vorliegend scheint es nicht sachgerecht, die Errichtung von Dachgauben erst nachträglich, nach Fertigstellung des eigentlichen Bauvorhabens, zu ermöglichen.

Zwei der erforderlichen Stellplätze wurden bereits durch eine vertragliche Vereinbarung abgelöst.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Den notwendigen Befreiungen hinsichtlich der Dachaufbauten sowie der Baugrenzen und Flächen für Stellplätze wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 5 Errichtung von zwei Doppelhäusern, einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garagen in Rosenberg, Fl.-Nr. 384, Gemarkung Westach
--

Sachverhalt:

Die Bauvorlage ging am 15.05.2025 beim Markt Isen ein.

Baugrundstück: Fl.-Nr. 384, Gemarkung Westach

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

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.

Nachdem auf Grundlage eines erstellten geotechnischen Gutachtens keine Versickerung mög-

lich 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.

Das gereinigte Schmutzwasser, sowie das Regenwasser wird über einen privaten Sammelkanal, sowie den öffentlichen Regenwasserkanal, in der Straße Rosenberg, in den Obermühlbach eingeleitet.

Im Übrigen ist die Erschließung gesichert.

Für das Bauvorhaben existiert ein genehmigter Vorbescheid.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 6	Neubau einer Maschinenhalle auf der Fl.-Nr. 701, Gemarkung Westach in Urt-Imühle
--------------	---

Sachverhalt:

Die Bauvorlage ging am 16.06.2025 beim Markt Isen ein.

Baugrundstück: Fl.-Nr. 701, Gemarkung Westach

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

Seitens der Bauherren wurde keine Gründe für den Bedarf einer Maschinenhalle dieser Größe genannt.

Öffentliche Belange werden insbesondere wegen der Lage im Landschaftsschutzgebiet beeinträchtigt.

Die Erschließung ist gesichert.

Diskussionsverlauf:

Es bestehen Bedenken hinsichtlich der Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse im Kurvenbereich der Straße.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird versagt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 7	Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und Garage in der Schulstraße 26 in Mittbach
--------------	--

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 17.06.2025 beim Markt Isen ein.

Baugrundstück: Schulstraße 26 in Mittbach, Fl.-Nr. 191/11, Gemarkung Mittbach

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

Die beantragte Befreiung hinsichtlich der maximalen Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens ist nicht erforderlich, da das Bauvorhaben diese Festsetzung einhält.

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

- das natürliche Gelände soll durch eine Auffüllung an den Geländebestand der Nachbargrundstücke sowie die Höhe der Erschließungsstraßen angepasst 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.

Für das geplante Bauvorhaben werden lediglich zwei der notwendigen vier Stellplätze nachgewiesen. Der Vorplatz von Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz.

Eine Abweichung zur Stellplatz- und Garagensatzung wurde nicht beantragt.

Diskussionsverlauf:

Es wird auf die fehlende Wendemöglichkeit bei der Zufahrt über die Kreisstraße hingewiesen. Dies ist im weiteren Verfahren mit dem Staatlichen Bauamt zu klären.

Die zwei zusätzlich erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Durch die geplante Dachterrasse auf der Garage verliert diese ihre Privilegierung als Grenzgarage.

Der Bauherr wird darauf hingewiesen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird versagt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 8	Rückbau einer Maschinenhalle und Neubau einer Maschinenhalle mit Lager in der Schulstraße 21 in Mittbach
--------------	---

Sachverhalt:

Die Bauvorlage ging am 13.05.2025 beim Markt Isen ein.

Baugrundstück: Schulstraße 21, Fl.-Nr. 1257, 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.

Die Halle soll als Hackschnitzellager und zur Unterbringung von Maschinen verwendet werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 9 Nutzungsänderung des bestehenden Stadels in 4 Wohneinheiten in Mais 13

zurückgestellt

TOP 10 Bekanntgaben und Anfragen

Diskussionsverlauf:

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde nichts vorgetragen.

Erste Bürgermeisterin Hibler schließt um 18:45 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschusses.

Vorsitzende

Irmgard Hibler
Erste Bürgermeisterin



Schriftführer

Martin Baumgartner