



MARKT ISEN

Münchner Straße 12 · 84424 Isen

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 44. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, VERKEHRS- UND VERTRAGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 23. September 2025
Beginn: 18:15 Uhr
Ende 18:50 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 08.07.2025 | |
| 2 | Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und Garage in der Schulstraße 26 in Mittbach | BA/986/2025 |
| 3 | Tektur zur Errichtung eines Doppelhauses und eines Dreispänners in der Gartenstraße 5 und 7 in Isen | BA/995/2025 |
| 4 | Neubau eines Wintergartens in Daxau 25 | BA/988/2025 |
| 5 | Errichtung eines Gewächshauses in der Raiffeisenstraße 32 in Isen | BA/992/2025 |
| 6 | Neubau eines Carports mit Balkonerweiterung in Ranischberg 6 | BA/994/2025 |
| 7 | Nutzungsänderung des bestehenden Stadels in 4 Wohneinheiten in Mais 13 | BA/983/2025 |
| 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 08.07.2025

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschusses vom 08.07.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: **8 : 0**

TOP 2 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 gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wurde mit Beschluss vom 08.07.2025 versagt. Durch die geplante Dachterrasse auf der Garage verliert diese ihre Privilegierung als Grenzgarage. Zudem wurden nur zwei der vier erforderlichen Stellplätze nachgewiesen.

Am 13.08.2025 gingen geänderte Bauvorlagen ein.

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 sind folgende Befreiungen 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 zulässige Grundfläche soll durch die zulässige Grundfläche für Garagen mit ihren Zufahrten usw. um 23,21 m² überschritten werden

- die geplanten Stellplätze befinden 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.

Im Übrigen kann gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO von der Einhaltung der zulässigen Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen usw. im Einzelfall abgesehen werden, wenn die Überschreitungen geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben. Dies ist mit der sicherfähigen Ausführung der Zufahrten und Stellplätze der Fall.

Die Erschließung ist gesichert.

Diskussionsverlauf:

Wegen der Lage an der Kreisstraße und der dann üblicherweise erforderlichen Wendefläche für PKW's wird die Frage nach der Beteiligung des Staatlichen Bauamtes gestellt. Diese erfolgt durch das Landratsamt Erding. Gegebenenfalls müssen die Stellplätze etwas nach Süden verschoben werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.
Den notwendigen Befreiungen hinsichtlich der Auffüllung, der Grundfläche und den Baugrenzen wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **8 : 0**

TOP 3	Tektor zur Errichtung eines Doppelhauses und eines Dreispängers in der Gartenstraße 5 und 7 in Isen
--------------	--

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 08.09.2025 beim Markt Isen ein.
Baugrundstücke: Fl.-Nrn. 484/2 und 484/4, Gemarkung Isen

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

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

- die geplanten Carports befinden sich teilweise außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen
- die geplanten Terrassen befinden sich teilweise außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen
- statt eines Satteldachs mit maximal 32° Dachneigung und roten bzw. braunen Dachpfannen sollen die Carports ein begrüntes Flachdach erhalten
- die Fußbodenoberkante des EG liegt mehr als 30 cm über der Geländeoberkante

Als Begründung für die Befreiung von der Höhe des EG-Fußbodens wird folgende Begründung vorgelegt:

„Die vorgelegte Tektur zeigt eine Regulierung des 3-Späners auf ein einheitliches Erdgeschossniveau, sowie ein einheitliches Erdgeschossniveau bei dem Doppelhaus. Die leichte Abtreppung, zwischen den Wohneinheiten, erwies sich bautechnisch, als auch Außenanlagen technisch, für nicht sinnvoll. Auch bauphysikalisch undabdichtungstechnisch ist es schwieriger die einzelnen Wohneinheiten zu trennen. Das Gelände weist ohnehin ein schwieriges Gefälle auf, das von Nord/West nach Süd/Ost verläuft. Die Baukörper sind im B-Plan von Westen nach Osten orientiert. Dadurch ist es unmöglich die festgelegten 30 cm über Geländeoberkante einzuhalten. Wir unter- und überschreiten die festgelegten 30 cm, je nachdem an welchem Punkt wir die Gebäude betrachten. An einem Punkt an der Gebäudesüdkante des 3-Späners ist der Abstand von OK FFB im EG +84 cm zur Geländeoberkante. Wobei der niedrigste Punkt am 3-Spänner bei ca. minus 34 cm unter der Geländeoberkante liegt. Bei der Nordseite der beiden Gebäude ist es eher unauffälliger mit der Unter- bzw. Überschreitung der Geländeoberkante (siehe Gelände- u. Hausschnitte). Für den Höhenausgleich zwischen den beiden Baukörpern ist eine homogene Abtreppung in verschiedenen Höhen mit Stein- und oder Betonmauern geplant. Diese fügen sich sehr schön in die spätere Gartengestaltung mit ein.“

Das künftige Geländeniveau wird gemäß dem eingereichten Freiflächenplan so angelegt, dass der Erdgeschossfußboden auf dem Niveau des künftigen Geländes liegt. Der Höhensprung südlich der Terrassen wird durch eine Böschung überwunden.

Die beantragten Befreiungen berühren die Grundzüge der Planung nicht und sind auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen städtebaulich vertretbar.
Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt. Den notwendigen Befreiungen hinsichtlich der Baugrenzen, der Dachgestaltung bei den Carports sowie der Höhe des Erdgeschossfußbodens wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **8 : 0**

TOP 4 Neubau eines Wintergartens in Daxau 25

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 07.08.2025 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 129/19, 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 5 Errichtung eines Gewächshauses in der Raiffeisenstraße 32 in Isen

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 04.09.2025 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 505, Gemarkung Isen

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

Das Vorhaben befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Schinderbachs. Eine Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes bzw. des Sachgebiets Wasserrecht im Landratsamt Erding zu diesem Bauvorhaben liegt bisher nicht vor.

Die Beeinträchtigung öffentlicher Belange kann damit derzeit nicht ausgeschlossen werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird versagt.

Abstimmungsergebnis: **8 : 0**

TOP 6 Neubau eines Carports mit Balkonerweiterung in Ranischberg 6

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 04.09.2025 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 1219, Gemarkung Westach

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 7 Nutzungsänderung des bestehenden Stadels in 4 Wohneinheiten in Mais 13

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 04.09.2025 beim Markt Isen ein.

Baugrundstück: Flurnummer 188, 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.

Neben den bisher nach § 35 Absatz 1 Nummer 1 BauGB zulässigen Wohnungen entstehen nicht mehr als fünf Wohnungen auf der ehemaligen Hofstelle.

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 Schmutz- und Regenwasser soll in einer privaten Kleinkläranlage behandelt und über den gemeindlichen Straßenentwässerungskanal in Richtung Bachleitner Bach abgeleitet werden. Ein entsprechendes Gutachten eines privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft zur Indirekteinleitung wird dem Markt Isen vorgelegt.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: **8 : 0**

TOP 8 Bekanntgaben und Anfragen

Diskussionsverlauf:

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde nichts vorgetragen.

Erste Bürgermeisterin Hibler schließt um 18:50 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschusses.

Vorsitzende

Irmgard Hibler
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer

Martin Baumgartner

