



MARKT ISEN

Münchner Straße 12 · 84424 Isen

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 45. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, VERKEHRS- UND VERTRAGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 11. November 2025
Beginn:	18:30 Uhr
Ende	18:55 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Hibler, Irmgard

Ausschussmitglieder

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

Stellvertreter

Geiger, Florian

Schriftführer/in

Baumgartner, Martin

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Maier, Andreas

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|---|--|--------------------|
| 1 | Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 23.09.2025 | |
| 2 | Tektur zum Neubau eines Trockensteherstalles mit Abkalbebucht in Hub 4 | BA/002/2025 |
| 3 | Neubau eines landwirtschaftlichen Wohnhauses in Willmating 5 | BA/003/2025 |
| 4 | Neubau eines Betriebsleiterhauses mit Garagen und Carport für die Ferienwohnungen in Steinspoint 1 | BA/999/2025 |
| 5 | Neubau eines Altenteilerwohnhauses mit Garage in Buchschachen 4 | BA/997/2025 |
| 6 | Errichtung eines Gewächshauses in der Raiffeisenstraße 32 in Isen | BA/992/2025 |
| 7 | Anbau eines Wohnhauses mit Garagen und Hackschnitzelheizung, Umbau der bestehenden Wohnung in eine Einliegerwohnung mit Garagen und Erneuerung der Dachkonstruktion in der General-Moreau-Straße 2 in Mittbach | BA/001/2025 |
| 8 | Anbau an ein bestehendes Wohngebäude in der Wendelsteinstraße 5 in Mittbach | BA/000/2025 |
| 9 | 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 23.09.2025

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschusses vom 23.09.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: **8 : 0**

TOP 2 Tektur zum Neubau eines Trockensteherstalles mit Abkalbebuch in Hub 4

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 15.10.2025 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 693, Gemarkung Thonbach

Für dieses Bauvorhaben besteht bereits eine Genehmigung durch das Landratsamt Erding. Die Änderung betrifft die Statik, die Aufteilung der Liegeboxen, die Sockelhöhe (Westseite +1,25 m statt 0,50 m) und die Laufhofbreite (3,50 m statt 3,20 m).

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 3 Neubau eines landwirtschaftlichen Wohnhauses in Willmating 5
--

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 31.10.2025 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 155, Gemarkung Thonbach

Das Bauvorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Das Betriebsleiterwohnhaus 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 Behandlung des anfallenden Schmutzwassers soll über eine bestehende Kleinkläranlage erfolgen.

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 4 Neubau eines Betriebsleiterhauses mit Garagen und Carport für die Ferienwohnungen in Steinspoint 1
--

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 02.10.2025 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 418, 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 soll in einen Graben geleitet werden.

Die Behandlung des anfallenden Schmutzwassers soll über eine noch zu errichtende Kleinkläranlage erfolgen.

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 5 Neubau eines Altenteilerwohnhauses mit Garage in Buchschachen 4

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 23.09.2025 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 435, Gemarkung Schnaupping

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 Behandlung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über eine bestehende 3 Kammer-Grube.

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 6 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 gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wurde mit Beschluss vom 23.09.2025 versagt. Das Vorhaben befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Schinderbachs und es lag keine Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes bzw. des Sachgebiets Wasserrecht im Landratsamt Erding vor.

Mit Schreiben vom 29.09.2025 teilte das Landratsamt Erding – Wasserrecht – mit, dass durch das geplante Bauvorhaben keine nachteiligen Einflüsse auf die Abflussverhältnisse im Hochwasserfall entstehen. Die Auswirkungen des Gewächshauses sind hiernach insgesamt als geringfügig einzustufen. Dem Vorhaben kann ohne Retentionsraumausgleich (rechnerisch 0,7 m³) zugestimmt werden.

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.

Diskussionsverlauf:

Die Qualität der Bauvorlagen wurde bemängelt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 7	Anbau eines Wohnhauses mit Garagen und Hackschnitzelheizung, Umbau der bestehenden Wohnung in eine Einliegerwohnung mit Garagen und Erneuerung der Dachkonstruktion in der General-Moreau-Straße 2 in Mittbach
--------------	---

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 02.10.2025 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 194, Gemarkung Mittbach

Das geplante Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich.

Das bestehende Wohngebäude wurde gem. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 Buchst. a BauGB zulässigerweise errichtet.

Im Übrigen ist die Erweiterung um eine zweite Wohnung nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 Buchst. b BauGB unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen.

Die Bauherrin hat gem. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 Buchst. c BauGB gegenüber dem Landratsamt Erding erklärt, dass die neu errichtete Wohneinheit von ihrer 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.

Die Behandlung des anfallenden Schmutzwassers soll über eine noch zu errichtende Kleinkläranlage erfolgen.
Ein entsprechendes Gutachten eines privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft liegt vor.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: **8 : 0**

TOP 8 Anbau an ein bestehendes Wohngebäude in der Wendelsteinstraße 5 in Mittbach

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 14.08.2025 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 21/2, Gemarkung Mittbach

Am 30.10.2025 trat die Reform des Baugesetzbuchs („Bauturbo“) in Kraft.
Nach § 246e Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde bis zum Ablauf des 31.12.2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und der Erweiterung zulässigerweise errichteter Gebäude dient, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen werden.

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mittbach“. Es sind nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen je Gebäude zulässig.

Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1985. Die großzügigen Grundstücke und Baugrenzen sind mit einer vergleichsweise geringen GRZ/GFZ festgesetzt. Nach heutigen Maßstäben wäre bei vergleichbaren Grundstücksgrößen eine höhere Bebaubarkeit, auch hinsichtlich der Wohneinheiten, möglich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Isen-Süd wurden beispielsweise in der Vergangenheit bereits nachträglich zusätzliche Wohneinheiten im Rahmen einer Bebauungsplanänderung zugelassen.

Bei einer Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB entsteht nach Ansicht der Verwaltung kein Präzedenzfall für weitere Grundstücke außerhalb des Baugebietes „Mittbach“.

Das bestehende Wohnhaus wurde zulässigerweise errichtet.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind folgende Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB notwendig:

- Die geplante Garage befindet sich außerhalb der im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen bzw. außerhalb der Baugrenzen.
- Die Baugrenzen sollen durch das Hauptgebäude nach Osten auf einer Fläche von 2,00 m x 13,03 m und nach Norden zusätzlich auf einer Fläche von 2,00 m x 9,76 m überschritten werden.
- Es werden zwei neue Wohneinheiten errichtet.

Die Erschließung ist gesichert.

Die für die zusätzlichen Wohneinheiten erforderlichen Stellplätze werden vollständig auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: **8 : 0**

TOP 9 Bekanntgaben und Anfragen

Zum Sachstand der Tempo 30-Zonen wurde nachgefragt. Dies soll bei einer der nächsten Sitzungen behandelt werden.

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

Vorsitzende

Irmgard Hibler
Erste Bürgermeisterin



Schriftführer

Christine Pettinger