



MARKT ISEN

Münchner Straße 12 · 84424 Isen

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 46. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, VERKEHRS- UND VERTRAGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 16. Dezember 2025
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	18:30 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 11.11.2025 | |
| 2 | Verlängerung einer Baugenehmigung zum Ersatzbau einer Maschinenhalle in Ranischberg 2 | BA/012/2025 |
| 3 | Neubau einer Güllegrube in Willmating 5 | BA/006/2025 |
| 4 | Anbau einer zweiten Wohneinheit und Neubau einer Garage mit Hackschnitzelheizung in Aschberg 6 | BA/014/2025 |
| 5 | Neubau einer forstwirtschaftlichen Maschinenhalle mit Hackschnitzelheizung in Urtlmühle | BA/015/2025 |
| 6 | Erweiterung des bestehenden Wohnhauses in der General-Moreau-Straße 2 in Mittbach | BA/959/2025 |
| 7 | Erstellen eines Geräteschuppens, Gartenpavillions, Metallgartenzauns, Carports und Gartenpools in der Hochfeldstraße 2 in Burgrain | BA/013/2025 |
| 8 | Anbau einer Terrassenüberdachung und Erweiterung des Wohnraumes in der Schloßblickstraße 18 in Burgrain | BA/007/2025 |
| 9 | Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern oder alternativ 12 Reihenhäusern in der Hermann-Eigner-Straße 2, 4, 6 und 8 | BA/016/2025 |
| 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 11.11.2025

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschusses vom 11.11.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: **8 : 0**

TOP 2 Verlängerung einer Baugenehmigung zum Ersatzbau einer Maschinenhalle in Ranischberg 2

Sachverhalt:

Der Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung ging am 27.11.2025 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 1222, Gemarkung Westach

Das Bauvorhaben wurde erstmals mit Bescheid vom 22.02.2022 genehmigt und liegt im planungsrechtlichen Außenbereich.

Der Ersatzbau stellt ein sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB dar.

Sonstige öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB werden nicht beeinträchtigt.

Die Erschließung ist gesichert.

Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser wird über eine Verrohrung in den Bach geleitet.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dieser Verlängerung wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: **8 : 0**

TOP 3 Neubau einer Güllegrube in Willmating 5

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 13.11.2025 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 180, Gemarkung Thonbach

Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich.

Es dient einem landwirtschaftlichen Betrieb und nimmt nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein.

Öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Das Vorhaben ist damit nach § 35 Abs.1 Nr. 1 BauGB privilegiert.

Das anfallende Regenwasser soll auf dem eigenen Grundstück großflächig versickert werden.

Die ausreichende Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 4 Anbau einer zweiten Wohneinheit und Neubau einer Garage mit Hackschnitzelheizung in Aschberg 6
--

Sachverhalt:

Die Bauvorlage ging am 14.11.2025 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 1249/1, Gemarkung Westach

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.

Beim Baugrundstück handelt es sich um ein sogenanntes Hinterliegergrundstück. Seitens des

Bauherrn wurden bisher keine entsprechenden Nachweise über die erforderliche Erschließung vorgelegt.

Die Erschließung ist damit derzeit nicht gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird versagt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 5	Neubau einer forstwirtschaftlichen Maschinenhalle mit Hackschnitzelheizung in Urtlmühle
--------------	--

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 16.06.2025 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 701, Gemarkung Westach

Am 25.11.2025 gingen geänderte Planunterlagen ein.

Das Bauvorhaben liegt im planungsrechtlichen Außenbereich.

Es stellt ein sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB dar.

Sonstige öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB werden nicht beeinträchtigt.

Die Erschließung ist gesichert.

Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser wird über eine Verrohrung in den Bach geleitet.

Laut Auskunft des Bauherrn wurde der Bedarf der beantragten Flächen mit dem Landratsamt Erding vorabgestimmt. Eine abweichende Situierung des Gebäudes auf dem Grundstück ist wegen der vorhandenen Geländesituation, Gebäude und Grundstücksgrenzen nicht möglich.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 6	Erweiterung des bestehenden Wohnhauses in der General-Moreau-Straße 2 in Mittbach
--------------	--

Beschluss:

zur Kenntnis genommen

Dieser Tagesordnungspunkt wurde bereits in der Sitzung am 11.11.2025 behandelt.

TOP 7**Erstellen eines Geräteschuppens, Gartenpavillions, Metallgartenzauns, Carports und Gartenpools in der Hochfeldstraße 2 in Burgrain****Sachverhalt:**

Die Bauvorlagen gingen am 20.11.2025 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 1690/3, Gemarkung Mittbach

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Burgrain“.

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

- Der Holzpavillon, der Geräteschuppen, der Carport, der Stellplatz und der Gartenpool befinden sich außerhalb der im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen bzw. außerhalb der Baugrenzen.
- Statt einem Satteldach mit einer Dachneigung von 21-27° soll der Holzpavillon mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 20° und das Gartenhaus mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 30° errichtet werden.
- Der Carport soll mit einem Pultdach errichtet werden.
- Statt einer Einfriedung mit einem Holzzaun bzw. Maschendrahtzaun soll ein Gartenzaun in Metallbauweise (Granitsäulen) 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.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.
Den notwendigen Befreiungen hinsichtlich der Baugrenzen, der Dachneigungen, der Dachform und der Einfriedung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 8**Anbau einer Terrassenüberdachung und Erweiterung des Wohnraumes in der Schloßblickstraße 18 in Burgrain****Sachverhalt:**

Die Bauvorlagen gingen am 14.11.2025 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 1832/11, Gemarkung Mittbach

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Burgrain“.

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

- es soll ein Pultdach mit einer Dachneigung von 6° statt einem Satteldach mit einer Dachneigung von 21-27° errichtet werden
- das geplante Vorhaben befinden sich außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Bau-
grenzen
- die Traufhöhe soll bei der Bergseite des Wohngebäudes 6,43 m statt 2,70 m betragen
- die Erweiterung soll mit zwei Vollgeschossen statt einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss erfolgen.

Als Begründung wurde seitens des Bauherrn angeführt, dass die Abstandsflächen eingehalten werden, nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und das Pultdach eine bessere Nutzung der PV-Anlage ermöglicht.

Das Vorhaben dient weder dem Wohl der Allgemeinheit, noch führt die Durchführung des Bebauungsplans zu einer nicht beabsichtigten Härte. Die beantragten Befreiungen sind darüber hinaus städtebaulich nicht vertretbar.

Gem. § 31 Abs. 3 BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Durch das beantragte Vorhaben wird die Nutzbarkeit des Dachgeschosses nur unwesentlich verbessert und es entsteht auch keine zusätzliche Wohneinheit. Eine Zustimmung zum Vorhaben ist deshalb vorliegend nicht angezeigt.

Die Erschließung ist gesichert.

Diskussionsverlauf:

Die entstehende Traufhöhe wird als problematisch bewertet. Dem Bauherrn soll die Errichtung größerer Gauben bzw. eines Quergiebels vorgeschlagen werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird versagt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 9	Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern oder alternativ 12 Reihenhäusern in der Hermann-Eigner-Straße 2, 4, 6 und 8
--------------	---

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 04.12.2025 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 802/14, Gemarkung Westach

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

Es sind nur Einzelhäuser (vorgesehen in Form von 4 Mehrfamilienhäusern) zulässig.
Die erforderlichen Stellplätze können, bis auf wenige Ausnahmen, ausschließlich in der gemeinsamen Tiefgarage der vier Parzellen nachgewiesen werden.

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

- Die geplanten Wohngebäude (jeweils 26x10 m) und Garagen befinden sich außerhalb der im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen bzw. außerhalb der Baugrenzen.
- Statt Einzelhäusern sollen alternativ auch Reihenhäuser errichtet werden.
- Die Firstrichtung der Gebäude soll statt in Nord-Süd-Richtung in Ost-West-Richtung verlaufen
- Die maximal zulässige Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden soll im Bereich der Parzellen 7 und 8 (östlicher Bereich) statt 517,00 m bzw. 517,30 m üNN künftig 517,46 m, 517,88 m bzw. 518,33 m üNN betragen.

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

Da durch die notwendigen Befreiungen die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht möglich.

Am 30.10.2025 trat die Reform des Baugesetzbuchs („Bauturbo“) in Kraft.

Gemäß § 31 Abs. 3 BauGB kann jetzt mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, voraussichtlich keine zusätzliche erheblichen Umweltauswirkungen hat und nach § 246e Abs. 1 BauGB unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Diese Voraussetzungen sind vorliegend gegeben.

Im Übrigen wurde durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen, dass die geplanten Gebäude einen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ausreichenden Abstand zur Kreisstraße einhalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Den notwendigen Befreiungen hinsichtlich der Baugrenzen, der Einzelhausbebauung und der Firstrichtung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 10 Bekanntgaben und Anfragen

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