



MARKT ISEN

Münchner Straße 12 · 84424 Isen

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 114. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES MARKTGEMEINDERATES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 17. März 2026
Beginn:	19:00 Uhr
Ende:	20:45 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Hibler, Irmgard

Mitglieder des Marktgemeinderates

Aicher, Erhard	
Angermaier, Hans	ab 19:20 Uhr
Betz, Michael	
Betz, Wolfgang	ab 20:05 Uhr
Jell, Martin	
Keilhacker, Josef	
Kellner, Carina	
Kunze, Michael	
Liebl, Lorenz	
Lohmaier, Markus	
Schex, Bernhard	
Schrimpf, Raphael	
Schweiger, Josef	

Schriftführer/in

Pettinger, Christine

Verwaltung

Baumgartner, Martin	zu TOP 2 ö.S.
---------------------	---------------

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Marktgemeinderates

Aimer-Kollroß, Gerhard
Feuerer, Michael
Geiger, Florian
Geiger, Lena
Maier, Andreas
Maier, Manuela
Schrimpf, Hans

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 24.02.2026
- 2 Baugebiet Steinlandstraße III; Vorstellung der Vorplanung und Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise **GL/153/2026**
- 3 Bekanntgaben und Anfragen

Eröffnung der Sitzung

Erste Bürgermeisterin Hibler erklärt die Sitzung für eröffnet und stellt fest, dass sämtliche Mitglieder des Marktgemeinderates 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 24.02.2026

Das Protokoll wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

TOP 2 Baugebiet Steinlandstraße III; Vorstellung der Vorplanung und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise

Sachverhalt:

Frau Feuerstein vom Planungsverband München stellt den aktuellen Sachstand vor. Die Präsentation ist dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Diskussionsverlauf:

Längs zum Hang ist eine Platzierung von Gebäuden eher nachteilig, da sie dann sehr hoch herauskommen.

Fläche 2 wurde in das Rahmenkonzept mit aufgenommen, da die Fußwegeverbindung ein Ziel der Gemeinde ist. Es handelt sich hier lediglich um ein Rahmenkonzept, das darlegen soll, was maximal möglich ist; ob und ggf. in welchem Umfang eine Umsetzung erfolgt, muss das Gremium dann entscheiden. Dieser Bereich wird aufgrund der Wasserproblematik eher nicht im Zuge des Bebauungsplans Steinlandstraße III entwickelt, sondern separat behandelt.

Bei dem Bodendenkmal handelt es sich um frühgeschichtliche Funde, die in der Regel unproblematisch sind; die detaillierte Abklärung mit dem Denkmalschutzamt wird aber demnächst erfolgen.

Zur Erschließung:

Variante 2 wird als die bessere Möglichkeit gesehen. Die 2-fache Erschließung über die Steinlandstraße in Variante 1 stellt eine höhere Belastung für die Anwohner dar.

Damit keine Abkürzungsstrecke entsteht, muss die Straße entsprechend geplant (z.B. Versätze, Parkplätze) und mit Tempo 30 versehen werden.

Die Erschließungsflächen werden möglichst gering gehalten, um die Kosten zu reduzieren. Dennoch sollte darauf geachtet werden, dass ausreichend öffentliche Stellplätze zur Verfügung stehen.

Falls man bei Variante 1 die Abbiegespur von der Münchner Straße aus einsparen könnte (ob dies überhaupt möglich wäre, wäre aber mit dem staatlichen Bauamt zu klären), spricht sich das Gremium dennoch für die Variante 2 aus, da deren Vorteile überwiegen. Zudem könnten mehrere Gewerbeeinheiten an der Münchner Straße entstehen, die mit Variante 2 flexibler erschließbar wären.

In der Münchner Straße ist aktuell eine Lösung mit Abbiegespuren und Querungshilfe vorgesehen. Ein Kreisverkehr wurde angedacht, wird jedoch zum einen vom staatlichen Bauamt aufgrund der zu geringen Verkehrszahlen (v.a. im Querverkehr) abgelehnt und ist zum anderen erheblich teurer.

Die Umsetzung der Querungshilfe von der RWG zum Edeka ist wichtig, ebenso die Weiterführung des Geh- und Radwegs bis zum neuen Baugebiet.

Zur Bebauung:

Geplant werden soll eine Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern sowie 1 – 2 Mehrfamilienhäusern (wie bei den gezeigten Winkelhöfen), die zum Gewerbe hin positioniert werden könnten und Mehrgenerationenwohnen ermöglichen könnten. Generell soll die Bebauung möglichst flexibel ermöglicht werden.

Tiefgaragen sollen nicht geplant werden; falls möglich, könnte man bei den Mehrfamilienhäusern die Option offen lassen.

Die Gewerbenutzung soll (in Bezug auf die Tiefe von der Straße aus) bis zur Kante des bestehenden Edeka gezogen werden; vermutlich wird dies aufgrund der Immissionswerte der Straße ohnehin erforderlich sein.

Die Wandhöhe könnte sich entweder an der Südlichen Haager Straße (3 Vollgeschosse zulässig) oder an den Nachbargebieten (2 Vollgeschosse zulässig) orientieren, denkbar wäre auch 2 + D. Wenn als Bezugspunkt die Talseite gewählt wird, erscheinen die Häuser von oben gesehen weniger massiv, obwohl dennoch mehr Wohnfläche zur Verfügung steht. Die Meinungen im Gremium zur Wandhöhe gehen auseinander. Letztendlich muss die Wandhöhe von der Dachneigung, der Kubatur und der Lage des jeweiligen Gebäudes abhängig gemacht werden. Eine zeichnerische Darstellung, wenn möglich in 3D, wäre hier hilfreich für die Entscheidungsfindung.

Zur Gestaltung des Ortseingangs:

Da dieser voraussichtlich für längere Zeit der neue Ortseingang bleiben wird, ist seine Gestaltung gut zu planen.

Möglich wäre einerseits eine prägnante Bebauung zur Kennzeichnung des Ortseingangs, ggf. mit einem Grüngürtel; andererseits wäre auch ein Rückversetzen der Bebauung von der Straße weg möglich. Welche Variante gewählt wird, muss das Gremium entscheiden, wenn ein konkreter Bebauungsvorschlag vorliegt.

Zu Fläche 2:

Die Wegeführung im Aufstaubereich muss gut geplant werden, die Versiegelung ist gering zu halten.

Inwieweit eine Bebauung in diesen wassersensiblen Bereichen zugelassen wird, muss detailliert betrachtet werden.

Städtebaulich ist die vorgeschlagene geringfügige Bebauung sinnvoll; vorab wäre ein städtebaulicher Vertrag zu schließen, sollte sich das Gremium dafür entscheiden. Ggf. wäre eine Behandlung im Rahmen des Bauturbos denkbar.

Ohne die Fußwegeverbindung kommt hier eine Bebauung nicht in Frage.

Frau Feuerstein nimmt die behandelten Themen als Grundlage für die Entwicklung eines ersten Bebauungsvorschlags mit und wird diesen im Juni 2026 zur weiteren Beratung vorlegen.

TOP 3 Bekanntgaben und Anfragen

- **Windkraft: Ausschreibung der Fläche im Sollacher Forst**

Die Bayerischen Staatsforsten haben mitgeteilt, dass die Ausschreibung nun erfolgt ist und bis Ende Juni 2026 läuft.

Erste Bürgermeisterin Hibler schließt um 20:45 Uhr die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates.

Vorsitzende

Irmgard Hibler
Erste Bürgermeisterin



Christine Pettinger