



MARKT ISEN

Münchner Straße 12 · 84424 Isen

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 48. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, VERKEHRS- UND VERTRAGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 17. März 2026
Beginn:	18:15 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

Schriftführer/in

Baumgartner, Martin

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Maier, Andreas

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 03.02.2026
- 2 Teilabbruch und Anbau einer Hackschnitzelheizung mit Garage in Kuglmühle 2 **BA/028/2026**
- 3 Erweiterung des bestehenden Tretmiststalls und Maschinenhalle in der Berzelfeldstraße 8 in Westach **BA/027/2026**
- 4 Anbau einer zweiten Wohneinheit und Neubau einer Garage mit Hackschnitzelheizung in Aschberg 6 **BA/014/2025**
- 5 Teilabriss und Umbau eines Einfamilienhauses in ein barrierefreies Mehrgenerationenhaus im Taubrunnenweg 15 in Mittbach **BA/029/2026**
- 6 Errichtung von 6 Doppelhäusern mit Garagen, Stellplätzen und Privatweg in der Almstraße 1 und 3 in Burgrain **BA/024/2026**
- 7 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 03.02.2026

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschusses vom 03.02.2026 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

TOP 2 Teilabbruch und Anbau einer Hackschnitzelheizung mit Garage in Kuglmühle 2

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 03.03.2026 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 1620, 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: 7 : 0

TOP 3	Erweiterung des bestehenden Tretmiststalls und Maschinenhalle in der Berzfeldstraße 8 in Westach
--------------	---

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 03.03.2026 beim Markt Isen ein.
Baugrundstücke: Fl.-Nrn. 132 und 133, Gemarkung Westach

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 fließt in einen Klärteich auf dem Grundstück und anschließend in den Altenbach.

Die ausreichende Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 : 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 vollständigen Nachweise über die erforderliche Erschließung vorgelegt.

Die Erschließung ist damit derzeit nicht gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird versagt.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

TOP 5	Teilabriss und Umbau eines Einfamilienhauses in ein barrierefreies Mehrgenerationenhaus im Taubrunnenweg 15 in Mittbach
--------------	--

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 05.03.2026 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 29/11 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 und einem Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss 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 dieses Bebauungsplans wurde bereits ein Bauvorhaben im Rahmen des sogenannten „Bauturbos“ genehmigt.

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:

- Das geplante Müllhäuschen befindet sich außerhalb der im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen bzw. außerhalb der Baugrenzen.
- Die Baugrenzen sollen durch das Hauptgebäude nach Südwesten auf einer Fläche von 0,66 m x 2,00 m und auf einer Fläche von 9,95 m x 1,50 m überschritten werden.
- Es werden zwei Vollgeschosse errichtet.

Die Erschließung ist gesichert.

Die 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 Vollgeschosse wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **7 : 0**

TOP 6	Errichtung von 6 Doppelhäusern mit Garagen, Stellplätzen und Privatweg in der Almstraße 1 und 3 in Burgrain
--------------	--

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 12.02.2026 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 1695, Gemarkung Mittbach

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und damit im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO.

Das Baugrundstück ist im Übrigen auch im Flächennutzungsplan des Marktes Isen als Dorfgebiet dargestellt.

Da Wohngebäude nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Dorfgebieten auch allgemein zulässig sind, fügt sich das Vorhaben nach der Art seiner Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB ein.

Das Vorhaben fügt sich auch nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll in die nähere Umgebung ein, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt und das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Die Erschließung ist gesichert.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück und auf einem Nachbargrundstück (Fl.-Nr. 1706, Gemarkung Mittbach) vollständig nachgewiesen. Die Benutzung des Grundstücks als Stellplatznachweis wird im weiteren Baugenehmigungsverfahren gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert.

Diskussionsverlauf:

Teilweise wird die geplante Wandhöhe der Gebäude bemängelt.

Vorgeschlagen wird unter anderem, die Kniestockhöhe zu reduzieren und im Gegenzug die Dachneigung zu erhöhen.

Der Nachweis über vorhandene Referenzgebäude mit entsprechender Höhe fehlt und ist nachzureichen.

Die geplante Entwässerung durch Versickerung des Obeflächenwassers ist nochmals zu überprüfen.

Bemängelt werden auch die Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt der Stellplätze auf die Staatsstraße sowie mangelnde Abstellflächen für Müllbehältnisse.

Auch die mit der Brandschutzdienststelle abgestimmte Aufstellfläche für die Feuerwehr (Wendehammer) könnte noch großzügiger gestaltet werden.

Die Spielplatzsatzung des Marktes Isen kann auf das Bauvorhaben nicht angewendet werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird versagt.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

TOP 7 Bekanntgaben und Anfragen

Diskussionsverlauf:

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde nichts vorgetragen.

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

Vorsitzende

Irmgard Hibler
Erste Bürgermeisterin



Schriftführer

Martin Baumgartner