



MARKT ISEN

Münchner Straße 12 · 84424 Isen

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 49. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, VERKEHRS- UND VERTRAGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 14. April 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
Maier, Andreas
Schex, Bernhard

Schriftführer/in

Baumgartner, Martin

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 17.03.2026
- 2 Neubau einer Garage in der Schloßblickstraße 22 in Burgrain **BA/033/2026**
- 3 Errichtung von 6 Doppelhäusern mit Garagen, Stellplätzen und Privatweg in der Almstraße 1 und 3 in Burgrain **BA/024/2026**
- 4 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 3 Wohnhäusern mit Garagen in der Birkenstraßen in Pemmering **BA/034/2026**
- 5 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 17.03.2026

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschusses vom 17.03.2026 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: **8 : 0**

TOP 2 Neubau einer Garage in der Schloßblickstraße 22 in Burgrain

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 10.04.2026 beim Markt Isen ein.

Baugrundstück: Schloßblickstraße 22 in Burgrain, Fl.-Nr. 1671/3, Gemarkung Mittbach

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

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist folgende Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB notwendig:

- die geplante Garage befindet sich außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen
-

Die notwendige Befreiung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar. Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Erschließung ist gesichert.

Diskussionsverlauf:

Der Bauherr ist darauf hinzuweisen, dass aus bauordnungsrechtlichen Gründen kein Fenster im Bereich der Grundstücksgrenze zulässig ist.

Festgestellt wird, dass das Vorhaben mit der Außenwand nicht exakt auf der Grundstücksgrenze errichtet werden soll, was rechtlich jedoch unproblematisch ist.

Bemängelt wird der geringe Strauraum vor der Garage von lediglich 3 m. Ein größerer Stauraum kann seit geraumer Zeit und spätestens seit der Anpassung der Stellplatzsatzung auf die aktuelle Rechtslage nicht mehr gefordert werden. Im Übrigen befindet sich auf dem nördlich angrenzenden Grundstück eine Garage mit ähnlich geringem Stauraum.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.
Der notwendigen Befreiung hinsichtlich der Baugrenzen wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 3	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 Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

Da Wohngebäude nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Mischgebieten auch allgemein zulässig sind, fügt sich das Vorhaben nach der Art seiner Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB ein.

Die höchste angegebene Wandhöhe (gemessen vom derzeitigen Gelände) beim beantragten Vorhaben beträgt 8,01 m im Bereich des nordwestlichsten Doppelhauses.

Die höchste angegebene Firsthöhe beim beantragten Vorhaben beträgt 10,35 m im Bereich des mittig südlich gelegenen Doppelhauses.

Die Wandhöhe/Firsthöhe gemessen vom geplanten Fertigfußboden beträgt 7,38 m bzw. 9,95 m.

Die Wandhöhe des Referenzgebäudes beträgt an der Hauptstraße 19 laut dem nachgereichten Einfügenachweis 8,28 m (Firsthöhe 10,24 m).

Die Wandhöhe/Firsthöhe des Referenzgebäudes in der Hauptstraße 19 gemessen ab Fertigfußboden beträgt 7,43 m bzw. 9,29 m.

Ein Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es dort Referenzobjekte gibt, die bei einer wertenden Gesamtbetrachtung von Grundfläche, Geschoszahl, Höhe und auch nach dem Verhältnis zur Freifläche vergleichbar sind

Für die Bebauung ist alles an Bebauung in den Blick zu nehmen, was tatsächlich vorhanden ist und nach außen wahrnehmbar in Erscheinung tritt. Außer Acht gelassen werden darf lediglich, was die Bebauung nicht prägt, weil es nicht die Kraft hat, die nähere Umgebung zu beeinflussen oder in ihr als Fremdkörper erscheint.

Vorhandene Gebäude prägen Ihre Umgebung dabei nicht durch einzelne Maßbestimmungsfaktoren, sondern es bedarf einer Gesamtbetrachtung. Es können sich deshalb auch solche Vorhaben einfügen, die über den vorhandenen Rahmen unwesentlich hinausgehen. Erst bei einer wesentlichen Überschreitung des Rahmens schließt sich die Frage an, ob sich ein Vorhaben dennoch einfügt, weil es nicht geeignet ist bodenrechtlich beachtliche Spannungen zu begründen oder vorhandene Spannungen zu erhöhen.

Es ist nicht erforderlich, dass ein Vorhaben den aus der Umgebung abzuleitenden Rahmen exakt einhält.

Vorliegend kann festgesellt werden, dass die geplanten Doppelhäuser zwar die Firsthöhe des Referenzgebäudes in der Hauptstraße 19 geringfügig überschreiten, hinsichtlich der Traufwandhöhe und der Grundfläche (insbesondere Gebäudelänge) aber deutlich dahinter zurückbleiben.

Darüber hinaus befindet sich auf der Nordseite des Referenzgebäudes zusätzlich ein Quergiebel, welcher dieses Gebäude und damit die Umgebungsbebauung ebenfalls mitprägt.

Quergiebel oder Gauben sind bei den beantragten Doppelhäusern dagegen nicht vorgesehen.

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.

Bei der östlich gelegenen Fläche mit Stellplätzen und Garagen erfolgt die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers über eine Rigole und einen entsprechenden Bodenaustausch.

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

Diskussionsverlauf:

Überwiegend wird die vorgelegte Planung insbesondere hinsichtlich der geplanten Firsthöhe kritisch bewertet.

Seitens der Verwaltung wird auf ein weiteres Referenzgebäude in der Almstraße 4 hingewiesen, welches eine Firsthöhe von 10,34 m aufweist.

Im Bauausschuss wird trotz der geringen Entfernung teilweise die Meinung vertreten, dass dieses Gebäude nicht als mögliches Referenzobjekt herangezogen werden kann.

Angesprochen wird eine Verpflichtung des Bauherrn zur Schaffung von Spielplatzflächen, was aber auf Grundlage der Spielplatzsatzung des Marktes Isen bei der vorliegenden Planung nicht möglich ist.

Teilweise wird die vorgelegte Planung sowie die Höhenentwicklung der Gebäude aber auch im Hinblick auf eine flächensparende Bauweise positiv bewertet.

Dem Bauherrn soll empfohlen werden, durch eine Reduzierung der Geschosshöhen sowie eine Reduzierung des Kniestocks und der Dachneigung eine geringere Wandhöhe bzw. Firsthöhe zu erreichen.

Es wird eine Überschreitung der Firsthöhe des Referenzgebäudes in der Hauptstraße 19 um 10 cm genannt. Hiergegen werden in der Diskussion keine Bedenken erhoben.

Auf eine fachgerechte Ausführung der in der Entwässerungsplanung genannten Rigolen bzw. den erforderlichen Bodenaustausch ist zu achten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen bzw. die Zustimmung zu diesem Bauvorhaben wird versagt. Dies gilt auch für eine erneute Beteiligung durch das Landratsamt Erding bei einer Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 4	Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 3 Wohnhäusern mit Garagen in der Birkenstraßen in Pemmering
--------------	--

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 07.04.2026 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 933, Gemarkung Mittbach

Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich und ist nicht privilegiert.

Sonstige Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB können im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft und nicht als Baufläche dargestellt.

Darüber hinaus widerspricht das Vorhaben insbesondere wegen der ungenügenden Erschließungssituation und der unkoordinierten Siedlungserweiterung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Das Vorhaben ist nicht privilegiert und öffentliche Belange werden durch das Bauvorhaben beeinträchtigt.

Das Vorhaben ist damit planungsrechtlich nicht zulässig.

Auch eine Zustimmung im Rahmen des sogenannten Bauturbos nach § 246a BauGB i.V.m. § 36a BauGB ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht angezeigt.

Hierzu bedarf es erst einer grundsätzlichen Betrachtung durch den neu gewählten Marktgemeinderat, wie die Ausrichtung auch im Hinblick auf eine Gleichbehandlung bei zu erwartenden Vergleichsfällen erfolgen soll.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen bzw. die Zustimmung zu diesem Bauvorhaben wird versagt. Dem Antragsteller wird empfohlen, die gewünschte Wohnbebauung auf den vorhandenen Freiflächen im Bereich der Lindenstraße zu realisieren. Hier stehen ausreichend Flächen in Innenbereichslage zur Verfügung, auf denen die gewünschte Bebauung zulässigerweise errichtet werden kann.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

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