



MARKT ISEN

Münchner Straße 12 · 84424 Isen

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 2. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, VERKEHRS- UND VERTRAGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 14. Juli 2026
Beginn:	18:45 Uhr
Ende	19:00 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Hibler, Irmgard

Ausschussmitglieder

Brenner, Florian
Keilhacker, Josef
Kunze, Michael
Liebl, Lorenz
Lohmaier, Markus
Maier, Andreas
Schex, Bernhard

Schriftführer/in

Baumgartner, Martin

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 02.06.2026
- 2 Verlängerung einer Baugenehmigung zum Neubau eines dauerhaften Unterstands zur Weidehaltung und Überdachung eines Fahrsilos in Zieglstadl 3 **BA/051/2026**
- 3 Neubau eines Gewerbegebäudes mit 2 Ladeneinheiten, 12 Wohnungen und einer Tiefgarage in der Münchner Straße 59 in Isen **BA/053/2026**
- 4 Abbruch und Neubau eines Wochenendhauses mit Doppelgarage in der Daxau 34 **BA/054/2026**
- 5 Verlängerung einer Baugenehmigung zum Neubau von 33 barrierefreien Wohnungen mit Tiefgarage in der Münchner Straße in Isen **BA/056/2026**
- 6 Bekanntgaben und Anfragen

Eröffnung der Sitzung

Erste Bürgermeisterin Hibler erklärt die Sitzung für eröffnet und stellt fest, dass sämtliche Mitglieder des Bau- und Verkehrsausschusses 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.

Vor Eintritt in die Tagesordnung bat Erste Bürgermeisterin Hibler um Erweiterung der Tagesordnung um den Tagesordnungspunkt „Abbruch und Neubau eines Wochenendhauses in Daxau 34“ als neuen Tagesordnungspunkt 4 und „Verlängerung zum Neubau von 33 barrierefreien Wohnungen mit Tiefgarage in der Münchner Straße 30a“ als neuen Tagesordnungspunkt 5.

Neuer Tagesordnungspunkt 7 wird „Bekanntgaben und Anfragen“.

Seitens der vollständig anwesenden Ausschussmitglieder besteht Einverständnis mit der Erweiterung der Tagesordnung.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 02.06.2026

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses vom 02.06.2026 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: **8 : 0**

TOP 2 Verlängerung einer Baugenehmigung zum Neubau eines dauerhaften Unterstands zur Weidehaltung und Überdachung eines Fahrsilos in Zieglstadl 3

Sachverhalt:

Der Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung ging am 30.06.2026 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Zieglstadl 3, Fl.-Nr. 529, Gemarkung Isen

Das Bauvorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich und verfügt über eine derzeit noch gültige Baugenehmigung.

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 dieser Verlängerung wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 3	Neubau eines Gewerbegebäudes mit 2 Ladeneinheiten, 12 Wohnungen und einer Tiefgarage in der Münchner Straße 59 in Isen
--------------	---

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 15.06.2026 beim Markt Isen ein.

Baugrundstück: Münchner Straße 59, Fl.-Nr. 789/68, Gemarkung Westach

Für dieses Vorhaben existiert bereits ein genehmigter Vorbescheid.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Steinlandstraße II“.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind folgende Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB not-wendig:

- statt eines Satteldaches soll das Obergeschoss- und Dachgeschoss als Laternengeschoss (mit Satteldach) ausgeführt werden
- im Bereich des Treppenhauses soll ein Zwerchgiebel mit Pultdach und einer Dachneigung von 7° errichtet werden
- die östlichen Stellplätze befinden sich innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche
- an der südwestlichen Gebäudeecke soll das Gelände um 60 cm abgegraben werden, an der nordöstlichen Gebäudeecke soll das Gelände um 58 cm aufgeschüttet werden

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 oberirdischen Stellplätze sind gemäß Nr. 6.1 der 5. Änderung des Bebauungsplans „Steinlandstraße II“ auch außerhalb der Bauräume zulässig.

Die Erschließung ist gesichert.

Der Spielplatznachweis wurde durch Zahlung eines Ablösebeitrags erbracht.

Entgegen dem eingereichten Stellplatznachweis sind auf Grundlage der neuen Stellplatzsatzung des Marktes Isen weniger Stellplätze als angegeben erforderlich.
Diese könne auch vollständig auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

Diskussionsverlauf:

Der Bauausschuss wünscht sich eine Einhausung der geplanten Mülltonnenstellplätze.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.
Den notwendigen Befreiungen hinsichtlich der Dachform und Wandhöhe, der Dachaufbauten, der privaten Grünflächen und der zulässigen Geländeänderungen wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 4	Abbruch und Neubau eines Wochenendhauses mit Doppelgarage in der Daxau 34
--------------	--

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 07.07.2026 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 129/33, 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.

Diskussionsverlauf:

Die geplante Garage hält die erforderlichen Abstandsflächen voraussichtlich nicht ein. Das Landratsamt Erding erhält einen entsprechenden Hinweis.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 5	Verlängerung einer Baugenehmigung zum Neubau von 33 barrierefreien Wohnungen mit Tiefgarage in der Münchner Straße in Isen
--------------	---

Sachverhalt:

Der Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung ging am 13.07.2026 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: rückwärtiger Bereich der Münchner Straße 30, Fl.-Nrn. 157/1, 158/8 und 158/9, Gemarkung Isen

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.
Das Baugrundstück ist im Übrigen auch im Flächennutzungsplan des Marktes Isen als Misch-

gebiet dargestellt.

Da Wohngebäude nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Mischgebieten 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.

Um den Anforderungen der Stellplatzsatzung des Marktes Isen zu entsprechen, wurde mit dem Bauherrn eine ergänzende Vereinbarung getroffen, welche die Anforderungen an Altenwohnungen nach der Nr. 1.4 der Richtzahlenliste zur Stellplatzsatzung und den damit verbundenen verminderten Stellplatzschlüssel sicherstellt.

Entgegen der Stellplatzsatzung werden die erforderlichen Stellplätze nicht vollständig oberirdisch nachgewiesen.

Die erforderliche Abweichung von der Stellplatzsatzung wurde vorab mit dem Markt Isen besprochen.

Die Wohnungen sind barrierefrei über einen Aufzug von der Tiefgarage aus zu erreichen.

Die insgesamt (mit Servicebüro) erforderlichen 35 Stellplätze werden nachgewiesen. Zusätzlich sind oberirdisch weitere 5 Stellplätze vorgesehen.

Diskussionsverlauf:

Geprüft werden kann, ob eine Neubeurteilung des Stellplatzbedarfs nach der neuen Stellplatzsatzung des Marktes Isen zu einer Anpassung bei der Anzahl der Stellplätze führt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dieser Verlängerung wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 6 Bekanntgaben und Anfragen

Das Bauvorhaben zur Errichtung von 6 Doppelhäusern mit Garagen und Stellplätzen in der Almstraße in Burgrain wurde genehmigt.

Das gemeindliche Einvernehmen wurde ersetzt.

Ein Schreiben von Anliegern der Bergstraße zur Koordination und Ausführung der Bauarbeiten sowie zur Art der Anliegerinformation wurde dem Bauausschuss zur Kenntnis gegeben.

Erste Bürgermeisterin Hibler schließt um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschusses.

Vorsitzende

Irmgard Hibler
Erste Bürgermeisterin



Schriftführer

Martin Baumgartner