Beschlussvorlage BA/983/2025

Aufgabenbereich	Sachbearbeiter
Bauamt	Baumgartner

Beratung	Datum
Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschuss	öffentlich

Betreff

Nutzungsänderung des bestehenden Stadels in 4 Wohneinheiten in Mais 13

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 24.06.2025 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Flurnummer 188, Gemarkung Westach

Das Bauvorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich.

Im Rahmen der Teilprivilegierung gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann Vorhaben zur Nutzungsänderung landwirtschaftlicher Gebäude in bis zu 5 Wohneinheiten nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich sind.

Unter anderem sind aber folgende weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen erforderlich:
- das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
- die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
usw.

Vorliegend ist beabsichtigt, das vorhandene Kellergeschoss (wegen Hanglage teilweise oberirdisch) zu belassen
Das restliche Gebäude, bestehend aus einer verstrebten Holzkonstruktion mit Blech- und Asbestzementfassade und Pfettendachstuhl, soll abgerissen und durch mit Lärchenholz verschaltes Mauerwerk ersetzt werden, da der Bestand laut Auskunft des Bauherrn aus statischen und konstruktiven Gründen für den Wohnungseinbau nicht geeignet ist.

Ein solcher weitgehender Neubau ist im Rahmen der bestehenden gesetzlichen Regelungen auch nach Rücksprache mit dem Landratsamt Erding nicht möglich.

Der Bauherr wurde hierauf bereits im Rahmen der Bauberatung hingewiesen.

Denkbar wäre, wenn auch technisch aufwendig, ein Ausbau durch eine neue innenliegende Mauer- oder Holzkonstruktion unter Beibehaltung der vorhandenen Außenhülle sowie des Dachstuhls.
Hierauf wurde der Bauherr nochmals hingewiesen.

Vorschlag zum Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird versagt.