

Beschlussvorlage BA/983/2025



Aufgabenbereich
Bauamt

Sachbearbeiter
Baumgartner

Beratung

Datum

Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschuss

23.09.2025

öffentlich

Betreff

Nutzungsänderung des bestehenden Stadels in 4 Wohneinheiten in Mais 13

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 04.09.2025 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Flurnummer 188, Gemarkung Westach

Das Bauvorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich.

Die Nutzungsänderung des ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudes dient der zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz, wobei die äußere Gestalt der Gebäude im Wesentlichen gewahrt bleibt (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a und b BauGB).

Die Frist zur Nutzungsänderung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. c BauGB, ist gemäß § 245 b BauGB i.V.m Art. 82 Abs. 6 BayBO aufgehoben und damit nicht anzuwenden.

Das bestehende Gebäude wurde vor über sieben Jahren errichtet und steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des (ehemaligen) landwirtschaftlichen Betriebes dem es diente (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. d und e BauGB).

Die Aufforderung zur Übernahme der Verpflichtung, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes erforderlich (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. g BauGB), erfolgt seitens des Landratsamtes Erding.

Neben den bisher nach § 35 Absatz 1 Nummer 1 BauGB zulässigen Wohnungen entstehen nicht mehr als fünf Wohnungen auf der ehemaligen Hofstelle.

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.

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser soll in einer privaten Kleinkläranlage behandelt und über den gemeindlichen Straßenentwässerungskanal in Richtung Bachleitner Bach abgeleitet werden. Ein entsprechendes Gutachten eines privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft zur Indirekteinleitung wird dem Markt Isen vorgelegt.

Die Erschließung ist gesichert.

Vorschlag zum Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Anlagen:

Mais 13

