

# Beschlussvorlage BA/863/2023



---

Aufgabenbereich	Sachbearbeiter
Bauamt	Fenk

---

Beratung	Datum	
Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschuss	05.12.2023	öffentlich

---

## Betreff

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf der Fl.-Nr. 153, Gemarkung Isen

---

## **Sachverhalt:**

Die geänderten Bauvorlagen gingen am 08.11.2023 beim Markt Isen ein.  
Baugrundstück: Münchner Straße, Fl.-Nr. 153, Gemarkung Isen

Erstmals wurde dieser Antrag auf Vorbescheid am 25.07.2023 vom Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschuss behandelt.

Da sich das Bauvorhaben am Übergang zwischen Innenbereich und Außenbereich befindet, wurde hierzu beim Landratsamt Erding nachgefragt.  
Nach damaliger Einschätzung des Landratsamtes wurde das Vorhaben dem Außenbereich zugeordnet und mangels Privilegierung als planungsrechtlich unzulässig beurteilt.  
Das gemeindliche Einvernehmen wurde versagt.

Mit Schreiben vom 24.10.2023 teilte das Landratsamt Erding mit, dass unter dem Gesichtspunkt der baldigen Errichtung der genehmigten Wohnanlage auf Fl.-Nr. 158/8 sich sodann ein geänderter Verlauf der Abgrenzungslinie zwischen Innen- und Außenbereich ergibt und eine Neubewertung vorstellbar ist, sofern auch das vorliegend geplante Gebäude um ca. 5 m nach Osten verschoben wird.

Daraufhin reichte der Bauherr entsprechend geänderte Planunterlagen beim Markt Isen ein.

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 Mischgebiet 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, soweit sich das aus den Vorbescheidsunterlagen bereits entnehmen lässt, 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.

Im Übrigen befindet sich das Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs der Sanierungssatzung des Marktes Isen.

Die verträglichen Mischfunktionen von Wohnen und Arbeiten zu erhalten, zu sichern und auszubauen, ist vorrangiges Ziel der Sanierung. Dem entspricht die beantragte Nutzung.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.