



Vorlage / Aktenzeichen

Beschlussvorlage SG30/228/2026 Aktenzeichen:

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	15.09.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Nutzungsänderung - Einbau eines als Familienzentrum genutzten Veranstaltungsraums in einem ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudeteil, Haimhausener Str. 22, Flur-Nr. 835

Anlagen:

Luftbild_Haimhausener_Str
Plan_Haimhausener_Str_22

Sachverhalt:

Bauantrag

Buch-Nr.: 47/26

Bauvorhaben: Nutzungsänderung – Einbau eines als Familienzentrum genutzten Veranstaltungsraums in einem ehemals genutzten Gebäudeteil
Bauort, Straße: Haimhausener Str. 22, 85386 Eching/Deutenhausen
Flur-Nr.: 835, Gemarkung Günzenhausen

Vorbescheid erteilt am: Vorbehandlung im Bauausschuss am:

§ 35: Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich.

Das Vorhaben fällt unter § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB:	ja
Öffentliche Belange, ausgen. die in § 35 Abs. 4 BauGB genannten werden beeinträchtigt:	nein

Es wird die Nutzungsänderung bzw. der Einbau eines als Familienzentrum genutzten Veranstaltungsraums in einem ehemals genutzten Gebäudeteil beantragt. Dieser Teil des Gebäudes wurde bisher als Garage und Lagerfläche genutzt. Lediglich die Außentreppe an der Nordfassade kommt neu hinzu.

Nach Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde, dem Landratsamt Freising, ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich grundsätzlich nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zu beurteilen.

§ 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB dient nach allgemeiner Auffassung in Rechtsprechung und Kommentarliteratur dazu, im Außenbereich vorhandene, rechtmäßig errichtete und weiterhin nutzbare Bausubstanz einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen, wenn die ursprüngliche land- oder forstwirtschaftliche Funktion entfallen ist. Damit soll vermieden werden, dass genehmigte Gebäude allein wegen des Strukturwandels in der Landwirtschaft funktionslos werden und auf Dauer verfallen.

In der Kommentarliteratur wird hierzu hervorgehoben, dass § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB keine neue Bebauung im Außenbereich erleichtern soll. Begünstigt ist vielmehr die Umnutzung vorhandener Substanz, sofern diese noch vorhanden und baulich erhaltenswert ist, die Maßnahme sich auf den Bestand bezieht und die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt. Nicht

erfasst sind demgegenüber Vorhaben, die in Wahrheit auf einen Ersatzbau, eine wesentliche Neuerrichtung oder die Reaktivierung tatsächlich nicht mehr vorhandener Bausubstanz hinauslaufen würden.

Hiervon ausgehend sind die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB nach derzeitigem Sachstand erfüllt.

Bei dem betroffenen Gebäude handelt es sich um ein zulässigerweise errichtetes und genehmigtes Betriebsleiterhaus. Es wurde im Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb rechtmäßig im Außenbereich errichtet. Damit liegt ein Gebäude vor, das nicht lediglich geduldet, sondern baurechtlich legal entstanden ist. Dies entspricht einer zentralen Voraussetzung der Vorschrift.

Die Vorschrift ist ihrem Zweck nach auf Fallgestaltungen zugeschnitten, in denen die bisherige privilegierte Nutzung des betroffenen Gebäudes entfällt und die vorhandene, weiterhin erhaltenswerte Bausubstanz einer anderen Nutzung zugeführt werden soll. Maßgeblich ist dabei nicht zwingend, dass der landwirtschaftliche Betrieb insgesamt aufgegeben wird. Entscheidend ist vielmehr, dass das konkret betroffene Gebäude für den bisherigen privilegierten Nutzungszweck nicht mehr benötigt wird und die beantragte Maßnahme sich auf eine Nutzung im vorhandenen Bestand beschränkt.

Weiter ist die vorhandene Bausubstanz nach den vorliegenden Unterlagen noch vorhanden und erhaltenswert. Nach der in der Kommentarliteratur vertretenen Auslegung setzt eine Nutzungsänderung im Sinne des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB voraus, dass das Gebäude in seiner prägenden baulichen Substanz fortbesteht und die Maßnahme nicht einem Neubau gleichkommt. Dies ist hier nach derzeitigem Erkenntnisstand der Fall.

Ebenso bleibt die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen unverändert. Gerade dieser Gesichtspunkt wird in der baurechtlichen Kommentierung als besonders wesentlich angesehen, weil der Gesetzgeber keine städtebaulich neue Entwicklung im Außenbereich eröffnen, sondern lediglich die weitere Verwendung vorhandener Bausubstanz zulassen wollte. Die beantragte Nutzungsänderung hält sich nach Aktenlage innerhalb dieses Rahmens.

Nach alledem ist das Vorhaben nach Bewertung der Bauverwaltung der Gemeinde Eching, bauplanungsrechtlich grundsätzlich begünstigt zulässig. Aus Sicht der Gemeinde bestehen daher gegen die beantragte Nutzungsänderung unter dem Gesichtspunkt des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB keine grundsätzlichen Bedenken.

Der Hof wird seit 2020 von den Antragstellern betrieben und schrittweise weiterentwickelt. Der Reitstallbetrieb bildet weiterhin den Schwerpunkt des Hofes. Im Jahr 2024 wurde in Kooperation mit dem Verein „Kind im Fokus“ die naturpädagogische Großtagespflege „Die Wiesenzwerg“ eingerichtet, die sehr gut angenommen wird.

Aufgrund des festgestellten Bedarfs an familienorientierten Betreuungs-, Bildungs- und Freizeitangeboten in Eching und Umgebung soll auf dem Hof das Familienzentrum FIZ - Familienzentrum im Grünen - entstehen. Vorgesehen sind insbesondere Kurse, betreute Angebote, Kinderbetreuung, natur- und outdoorpädagogische Angebote sowie eine Beratungsstelle für Schwangere. Zudem ist eine Zusammenarbeit mit der Volkshochschule geplant, unter anderem für Angebote zu nachhaltiger Ernährung, Naturpädagogik und Kinderkochkursen.

Das Projekt wurde im Rahmen des LEADER-Förderprogramms vorgestellt und mit der höchsten Bewertungsstufe ausgezeichnet. Es wird mit einem Zuschuss von 250.000 € gefördert.

Das Familienzentrum soll nicht als offener Treffpunkt, sondern ausschließlich im Rahmen vorab gebuchter und zeitlich begrenzter Angebote mit begrenzten Teilnehmerzahlen betrieben werden.

Die Besucher halten sich nur während der jeweiligen Angebote auf dem Hof auf. Bereits heute werden die bestehenden Angebote des Hofes täglich von bis zu etwa 50 Personen genutzt; aus diesem Nutzerkreis besteht nach Angaben der Betreiber bereits eine Nachfrage nach ergänzenden familienbezogenen Angeboten.

Durch die geplante Nutzung soll kein kontinuierlicher Publikumsverkehr entstehen. Größere Veranstaltungen und publikumsintensive Nutzungen sind nicht vorgesehen. Der bestehende ruhige und private Charakter des Hofes soll erhalten bleiben. Für den gesamten Hof gilt zudem eine Stallruhe ab 22:00 Uhr, sodass der Hof zu diesem Zeitpunkt vollständig geräumt sein soll. Auch die geplanten Abendangebote des Familienzentrums finden ausschließlich in kleinen Gruppen und innerhalb dieser zeitlichen Rahmenbedingungen statt.

Ziel des Vorhabens ist es, die bestehenden landwirtschaftlichen bzw. reitbezogenen Strukturen des Hofes um ein familienorientiertes, naturpädagogisches und bildungsbezogenes Angebot zu ergänzen, ohne den bestehenden ruhigen Charakter des Hofes wesentlich zu verändern.

Die Nutzung der Räume ist bis max. 100 Personen ausgelegt.

Für das Vorhaben werden insgesamt 12 zusätzliche PKW-Stellplätze und 16 Fahrradstellplätze benötigt, die auf dem Grundstück nachgewiesen werden können. Hierfür wird ein Teil einer bestehenden Grünfläche umgenutzt. Zusätzlich wird jedoch auf dem Gelände eine neue Grünfläche angelegt, die als Spiel und Aufenthaltsfläche dienen soll.

Aus dem naturschutzrechtlichen Gutachten ergeben sich auch keine erheblichen Beeinträchtigungen i.S.d. § 14 BNatSchG i.V.m. § 4 bzw. § 5 der BayKompV.

Nachbarunterschriften liegen vor

nein

Erschließung gesichert: ja

Stellplatznachweis in Ordnung: ja (erforderlich: 12, nachgewiesen: 12)

Belange des Denkmalschutzes berührt: nein

Auswirkungen auf die Umwelt/ auf das Klima:

Versiegelung von Parkplatzflächen. Es werden auch Flächen entsiegelt.

Übereinstimmung mit den Zielen des GEP:

12.1. Das Angebot an Kindertageseinrichtungen ist bedarfsgerecht zu entwickeln.

Sonstige Auswirkungen:

Nicht bekannt

Ermessensentscheidung / gebundene Entscheidung:

Rechtsgrundlage für die Beteiligung der Gemeinde ist § 36 BauGB. Über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens im Außenbereich nach § 35 BauGB entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Das Einvernehmen der Gemeinde darf gemäß § 36 Abs. 2 BauGB ausschließlich aus den sich aus § 35 BauGB ergebenden Gründen versagt werden. Eine darüber hinausgehende politische oder städtebauliche Zweckmäßigkeitentscheidung steht der Gemeinde im Rahmen der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nicht zu.

Eine eigenständige Ermessensentscheidung der Gemeinde liegt daher nicht vor. Ebenso ist keine gesonderte Verhältnismäßigkeitsprüfung im Sinne einer Ermessensentscheidung vorzunehmen. Entscheidend ist vielmehr, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 35 BauGB vorliegen und ob dem Vorhaben öffentliche Belange im Sinne dieser Vorschrift entgegenstehen.

2. Lage des Vorhabens

Das Vorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und ist daher nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Beantragt wird die Nutzungsänderung bzw. der Einbau eines als Familienzentrum genutzten Veranstaltungs- bzw. Mehrzweckraums in einem bislang als Garage und Lagerfläche genutzten Gebäudeteil.

Nach Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde, dem Landratsamt Freising, ist das Vorhaben grundsätzlich nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB zu beurteilen.

3. Tatbestandsvoraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ermöglicht unter bestimmten Voraussetzungen die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, das ursprünglich unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB errichtet wurde. Die Vorschrift setzt insbesondere voraus, dass die vorhandene Bausubstanz erhaltenswert ist, die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt, die bisherige Nutzung nicht länger als sieben Jahre aufgegeben wurde, das Gebäude vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet wurde und ein räumlich-funktionaler Zusammenhang mit der Hofstelle besteht.

Die einzelnen Voraussetzungen sind wie folgt zu prüfen:

a) Zulässige Errichtung des Gebäudes

Bei dem betroffenen Gebäude handelt es sich um ein zulässigerweise errichtetes und genehmigtes Betriebsleiterhaus. Das Gebäude wurde im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb rechtmäßig im Außenbereich errichtet.

Die Voraussetzung einer ursprünglich zulässigen Errichtung ist damit erfüllt.

b) Zweckmäßige Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz

Die beantragte Maßnahme bezieht sich auf einen bereits vorhandenen Gebäudeteil. Dieser soll nicht beseitigt oder durch einen Neubau ersetzt, sondern innerhalb der bestehenden baulichen Substanz einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Durch die geplante Nutzungsänderung wird die vorhandene Bausubstanz weiterhin sinnvoll genutzt und einer dauerhaften Nutzung zugeführt.

Die Voraussetzung des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a BauGB ist damit erfüllt.

c) Wahrung der äußeren Gestalt

Durch die beantragte Nutzungsänderung wird die äußere Gestalt des bestehenden Gebäudes nach den vorliegenden Unterlagen im Wesentlichen gewahrt.

Eine wesentliche Erweiterung oder Neuerrichtung des Gebäudes ist mit der beantragten

Maßnahme nicht verbunden.

Damit ist auch die Voraussetzung des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. b BauGB erfüllt.

d) Aufgabe der bisherigen Nutzung

Die bisherige Nutzung des betroffenen Gebäudeteils als Garage und Lagerfläche wurde aufgegeben. Nach den vorliegenden Angaben liegt die Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurück.

Die Voraussetzung des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. c BauGB ist damit erfüllt.

e) Alter und rechtmäßige Errichtung des Gebäudes

Das Gebäude wurde vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet.

Damit ist auch die Voraussetzung des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. d BauGB erfüllt.

f) Räumlich-funktionaler Zusammenhang mit der Hofstelle

Das Gebäude befindet sich im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der bestehenden Hofstelle des Hofes.

Der Hof wird weiterhin landwirtschaftlich bzw. reitwirtschaftlich genutzt. Der Reitstallbetrieb bildet weiterhin einen wesentlichen Bestandteil des bestehenden Betriebes.

Die Voraussetzung des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. e BauGB ist damit erfüllt.

g) Verpflichtung zum Verzicht auf eine Ersatzbebauung

Die nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. g BauGB erforderliche Verpflichtung, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, ist im weiteren Genehmigungsverfahren entsprechend zu berücksichtigen bzw. abzusichern.

Soweit die entsprechende Verpflichtungserklärung vorliegt bzw. von der Genehmigungsbehörde noch einzuholen ist, steht auch diese Voraussetzung der beantragten Nutzungsänderung nicht entgegen.

4. Außenbereichsverträglichkeit und öffentliche Belange

§ 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB schließt bestimmte öffentliche Belange als Versagungsgründe aus, setzt jedoch voraus, dass das Vorhaben im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB ist.

Zu prüfen ist daher insbesondere, ob durch die geplante Nutzungsänderung sonstige öffentliche Belange beeinträchtigt werden.

a) Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Nutzungsänderung wird kein neues Gebäude im Außenbereich errichtet. Die geplante Nutzung erfolgt innerhalb eines bereits vorhandenen Gebäudeteils.

Die Maßnahme führt daher zu keiner zusätzlichen baulichen Entwicklung des Außenbereichs in Form einer neuen Gebäudekubatur.

Eine Beeinträchtigung städtebaulicher Belange ist nach derzeitigem Sachstand nicht erkennbar.

b) Verkehr und Erschließung

Das Familienzentrum ist auf eine Nutzung mit vorab gebuchten und zeitlich begrenzten Angeboten und einer begrenzten Teilnehmerzahl ausgerichtet. Ein dauerhaft offener Publikumsbetrieb ist nicht vorgesehen.

Die Nutzung der Räume ist auf maximal 100 Personen ausgelegt. Für das Vorhaben werden insgesamt 12 zusätzliche PKW-Stellplätze und 16 Fahrradstellplätze erforderlich. Diese können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Die ausreichende Erschließung ist damit nach derzeitigem Sachstand gesichert.

c) Immissionen und Auswirkungen auf die Umgebung

Nach dem vorgelegten Nutzungskonzept ist kein kontinuierlicher Publikumsverkehr vorgesehen. Die Angebote finden ausschließlich zu vorab festgelegten Zeiten und mit begrenzten Teilnehmerzahlen statt.

Größere Veranstaltungen oder publikumsintensive Veranstaltungen sind nicht vorgesehen. Für den Hof gilt zudem eine Stallruhe ab 22:00 Uhr. Auch die geplanten Abendangebote des Familienzentrums sollen innerhalb dieses zeitlichen Rahmens stattfinden.

Eine erhebliche zusätzliche Belastung der Umgebung durch die geplante Nutzung ist nach derzeitigem Sachstand daher nicht zu erwarten.

d) Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Nutzungsänderung wird im Wesentlichen vorhandene Bausubstanz weitergenutzt.

Für die erforderlichen Stellplätze wird ein Teil einer bestehenden Grünfläche umgenutzt. Gleichzeitig wird auf dem Grundstück eine neue Grünfläche geschaffen, die als Spiel- und Aufenthaltsfläche dienen soll.

Nach dem vorliegenden naturschutzrechtlichen Gutachten ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne des § 14 BNatSchG in Verbindung mit den einschlägigen Vorschriften der BayKompV.

Eine entgegenstehende Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist daher nach derzeitigem Sachstand nicht ersichtlich.

e) Splittersiedlung

Durch die Nutzungsänderung innerhalb des bestehenden Gebäudes wird keine zusätzliche Wohn- oder sonstige bauliche Siedlungsentwicklung im Außenbereich begründet.

Eine Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung ist daher nicht zu erwarten. Soweit dieser Belang nach § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB betroffen ist, kann er dem Vorhaben im Übrigen ohnehin nicht entgegengehalten werden, sofern die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 BauGB erfüllt sind.

5. Ergebnis

Die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB liegen nach derzeitigem Sach- und Erkenntnisstand vor bzw. können im Rahmen des Genehmigungsverfahrens entsprechend abgesichert werden.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Nutzungsänderung eines bestehenden, rechtmäßig errichteten Gebäudeteils. Die vorhandene Bausubstanz wird sinnvoll weitergenutzt; eine wesentliche Veränderung der äußeren Gestalt oder eine Neuerrichtung ist nicht vorgesehen.

Die geplante Nutzung als Familienzentrum erfolgt innerhalb des bestehenden Gebäudes und ist hinsichtlich Teilnehmerzahl, Nutzungszeiten und Betriebsform klar begrenzt. Eine wesentliche zusätzliche Belastung des Außenbereichs oder der näheren Umgebung ist nach derzeitigem Sachstand nicht zu erwarten.

Entgegenstehende öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB sind nicht ersichtlich.

Eine Ermessens- oder Verhältnismäßigkeitsprüfung ist nicht veranlasst, da der Gemeinde bei der Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB kein freies Entscheidungsermessen zusteht. Das Einvernehmen kann ausschließlich aus den gesetzlich vorgesehenen bauplanungsrechtlichen Gründen versagt werden.

Da solche Versagungsgründe nach derzeitigem Sachstand nicht vorliegen, ist das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Vorschlag zum Beschluss:

„Das gemeindliche Einvernehmen wird unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB erteilt.“