

# Beschlussvorlage BA/941/2025



Aufgabenbereich  
Bauamt

Sachbearbeiter  
Baumgartner

Beratung

Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschuss

Datum

28.01.2025

öffentlich

Betreff

Umbau des best. Betriebsleiterhauses in eine Austragswohnung im Erdgeschoss und 4 Ferienwohnungen im Obergeschoß und Dachgeschoß, Umnutzung einer Maschinenhalle in einen Rinderstall sowie eine landwirtschaftliche Werkstatt in Steinspoint 1

## **Sachverhalt:**

Die Bauvorlage ging am 02.01.2025 beim Markt Isen ein.  
Baugrundstück: Steinspoint 1, Fl.-Nrn. 418, 39/2, Gemarkung Westach

Das Bauvorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Das Vorhaben dient einem landwirtschaftlichen Betrieb und nimmt nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein.

Das bestehende Wohnhaus wird im Erdgeschoss weiterhin vom ehemaligen Hofeigentümer bewohnt und wird in diesem Zuge zur Austragswohnung.  
Die geplanten Ferienwohnungen nehmen als zweites Standbein an der Privilegierung des landwirtschaftlichen Betriebs teil.

Die ausreichende Erschließung ist gesichert und öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Zu diesem Vorhaben existiert ein Betriebskonzept.

Das Vorhaben ist damit nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert.

Sofern die Vermietung der Zimmer im OG und DG, wie im Betriebskonzept festgehalten, an Monteur erfolgt, stellt dies eine Nutzungsänderung im Sinne des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB dar.

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 landwirtschaftlichen Betriebes dem es dient (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. d und e BauGB).

Die Aufforderung zur Übernahme der Verpflichtung, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenen 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.

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.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

**Anlagen:**

Betriebskonzept  
Steinspoint 1  
Steinspoint 1\_Plan  
Steinspoint 1\_Plan 1