
Sachgebiet Sachgebiet P4	Sachbearbeiter Frau Huber
------------------------------------	-------------------------------------

Beratung Bau- und Planungsausschuss	Datum 21.04.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
---	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

Betreff

Bauantrag zur Umnutzung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle in eine Lagerhalle für Akten auf dem Grundstück Ismaninger Straße 100 – Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 19

Anlagen:

- 01 - Lageplan mit Luftbild
 - 02 - Bauantragsunterlagen (vertrauliche Anlage)
 - 03 - Eingabeplan (vertrauliche Anlage)
 - 04 - Bebauungsplan Nr. 19 - Plandokument
 - 05 - Bebauungsplan Nr. 19 - Festsetzungen
-

Sachverhalt

Mit Bauantrag von 05.03.2026 beantragt der Eigentümer des Grundstücks Ismaninger Straße 100 die Umnutzung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle in eine Lagerhalle für Akten. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Landschaftsentwicklung Freising Süd / Hallbergmoos Nord“

Für den Bereich, auf dem die landwirtschaftliche Maschinenhalle errichtet wurde, setzt der Bebauungsplan folgendes fest:

Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude und sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude sind nur innerhalb der abgrenzten Bereiche zulässig.

Da die landwirtschaftliche Maschinenhalle in eine Lagerhalle für Akten umgenutzt werden soll, ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 19 „Landschaftsentwicklung Freising Süd / Hallbergmoos Nord“ erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern, oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 19 „Landschaftsentwicklung Freising Süd / Hallbergmoos Nord“ handelt es sich nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan. Die Zulässigkeit der Nutzungsänderung richtet sich daher im vorliegenden Fall nach § 35 BauGB.

Die geplante Nutzung als Lagerhalle für Akten stellt kein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Nutzung) dar.

Die Zulässigkeit ergibt sich aus § 35 Abs. 4 BauGB.

Die Änderung der bisherigen Nutzung eines landwirtschaftlich privilegierten Gebäudes im Außenbereich ist demnach zulässig, wenn u. a. das Gebäude vor mehr als 7 Jahren

zulässigerweise errichtet worden ist und die äußere Gestalt im Wesentlichen gewahrt bleibt. In diesen Fällen kann einem sonstigen Vorhaben im Außenbereich nicht entgegengehalten werden, dass sie z. B. den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder Landschaftsplans widersprechen oder die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen etc. Dies ist hier der Fall.

Bereits 2016 stimmte der Gemeinderat einer Nutzungsänderung in der Ismaninger Straße 102 in eine Pferdeklunik zu.

Die Verwaltung empfiehlt dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zuzustimmen.

Vorschlag zum Beschluss

Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 19 „Landschaftsentwicklung Freising Süd / Hallbergmoos Nord“ wird bezüglich der Umnutzung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle in eine Lagerhalle für Akten zugestimmt.