



Amt / Abt.: 60/6011  
Az.: 6011  
Datum: 24.01.2018  
Drucksache: 4-096/2018  
TOP: 5.

Vorlage für: am:  
Bau- und Umweltausschuss 06.02.2018  
---

öffentliche Sitzung

<b>Betreff:</b>	<b>Sachverhalt in der Anlage</b>
Landwirtschaftliche Wagenremise; Einbau einer Wohnung	
<b>Beschluss-Vorschlag:</b>	
Der Bau- und Umweltausschuss stimmt den Einbau einer Wohnung in eine landwirtschaftliche Wagenremise auf dem Grundstück Fl.-Nr. 330/0 der Gemarkung Reutin unter Einhaltung der o.g. Auflagen zu	

einmalig

laufend

Finanzielle Auswirkungen:

Mittel stehen zur Verfügung

Haushaltsstelle

  
Unterschrift

 Herrling

1. Original-Ausfertigung zurück an federführendes Amt (Kopiervorlage)

Herrn Oberbürgermeister Dr. Ecker  
Frau Bohnert  
Herrn Speth  
Schriftführer  
4-fach Presse

**Dem städt. Bau- und Umweltausschuss am 06.02.2018 vorgelegt**

Bauvoranfrage: Landwirtschaftliche Wagenremise; Einbau einer Wohnung – neuer Sachstand, Fl.-Nr. 330/6, Gemarkung Reutin, Oberreutiner Weg

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Foto + Genehmigungsplan „landwirtschaftl. Wagenremise“ (2006)

Antragsteller:	Antragsdatum: 20.02.2017	BVZ. Nr.: 033/2017
	Eingangsdatum: 21.02.2017	Gemarkung: Reutin
	Verfahren: Vorbescheid	Flur Nr.: 330/5.0
Bauvorhaben: Landwirtschaftliche Wagenremise; Einbau einer Wohnung	Bauort: Nähe Oberreutiner Weg	
	Hausnummer:	

**SACHVERHALT**

**1. Vorhabenbeschreibung**

Das Vorhaben sieht die Nutzungsänderung des Dachgeschosses sowie eines Teils des Erdgeschosses einer landwirtschaftlichen Wagenremise auf dem Grundstück Fl.-Nr. 330/0 der Gemarkung Reutin in Wohnnutzung vor. Es wurde bereits im Bau- und Umweltausschuss vom 22.05.2017 vorgelegt und mit 9:2 Stimmen abgelehnt.

Nach Gesprächen mit dem Bauherren und dessen Rechtsanwalt ist der Bauherr nun bereit, die äußere Gestalt des Gebäudes zu wahren, indem er auf die Dachgauben sowie den Balkon verzichtet. Zudem ist er bereit, den Kniestock auf die genehmigte Höhe rückzubauen. Es hat sich nunmehr auch herausgestellt, dass das Wohngebäude auf Grundstück Fl.-Nr. 331/1, Gemarkung Reutin, im Jahr 1997 als Ersatzbau für das ursprüngliche Wohngebäude der Hofstelle errichtet wurde. Damit steht die Wagenremise in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle. Das Vorhaben ist damit planungsrechtlich neu zu beurteilen.

**2. Historie**

Mit Baugenehmigungsbescheid vom 14.08.2006 ist eine landwirtschaftliche Wagenremise auf der Fl.-Nr. 330, Gemarkung Reutin, genehmigt worden. Sie dient dem Unterstand von landwirtschaftlichen Geräten, als Holzlager Schnittholz, Strohlager und zur Unterbringung von Verpackungsmaterial.

In der Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) vom 26.06.2006 stand aus fachlicher Sicht einer einfachen Remise nichts entgegen. Die geplante massive Bauweise mit drei Räumen entsprach jedoch nicht der Lagerung von Geräten und Stroh, welche auch in einem einräumigen Baukörper, z.B. in Holzbauweise erfolgen könnte.

Nach weiteren Gesprächen zwischen dem Amt für Landwirtschaft und Forsten und dem Bauherren wurde der massiven Bauweise unter Einhaltung der folgenden Auflagen (die in den Baugenehmigungsbescheid aufgenommen wurden) zugestimmt:

- Der Geräteraum darf nicht mit einer Zwischenwand abgetrennt werden.
- Die Öffnungen an der Südwest- und Nordostseite des Holzlagers Schnittholz dürfen nicht mit Toren verschlossen werden.

Aus den Planunterlagen vom 10.10.2010 (Antrag auf Einrichtung eines Hofladens im Wagenremis) sowie aus den aktuell eingereichten Planunterlagen vom 18.02.2017 lässt sich erkennen, dass diese Auflagen nicht eingehalten wurden.

Bei einer Besichtigung vor Ort vom 13.12.2006 wurde ebenfalls festgestellt, dass der Kniestock im Dachgeschoss höher ausgeführt wurde als genehmigt. Insgesamt ergibt sich aktuell ein Kniestock von ca. 1,42 m (OK Rohdecke – OK Sparren in Verlängerung der Außenwand) und damit eine Überschreitung des genehmigten Wertes von ca. 0,22 m.

Mit Bauvoranfrage vom 20.02.2017 soll das Dachgeschoss vollständig zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Hierfür sind im Westen und Osten je eine Schleppgaube mit einer Länge von 7,0 m sowie ein Balkon im Süden mit ca. 13 m<sup>2</sup> geplant. Zudem sollen mehrere, zum Teil bodentiefe, Fenster eingebaut werden. Im Erdgeschoss sollen ca. 62 m<sup>2</sup> der insgesamt 114 m<sup>2</sup> großen Fläche zur Wohnnutzung umgenutzt werden. Die verbleibenden 52 m<sup>2</sup> sollen weiterhin als Unterstand für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte genutzt werden. Die Erschließung ist über die nördlichen Grundstücke Fl.-Nr. 330/0 und 330/4, Gemarkung Reutin, geplant. Diese Zufahrt zum Oberreutiner Weg besteht bereits als Schotterweg. Ein Stellplatznachweis wurde nicht erbracht.

Das Vorhaben ist nach § 35 (2) BauGB nicht zulässig, da öffentliche Belange (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Splittersiedlung) durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Nach § 35 (4) Nr. 1 BauGB war das Vorhaben mit den damals vorgelegten Plänen abzulehnen, da die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen nicht gewahrt war. Zudem war nicht zu erkennen, dass das Gebäude in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs steht. Der Bau- und Umweltausschuss hat das Vorhaben daher am 22.05.2017 mit 9:2 Stimmen abgelehnt.

### **3. Stellungnahme des Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kempten**

Gemäß Stellungnahme des Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kempten vom 23.03.2017 kann bei dem Betrieb von Hrn. Reutin von einem landwirtschaftlichen Kleinstbetrieb ausgegangen werden. Da laut Aussage des Betriebsleiters auf den landwirtschaftlichen Lagerraum verzichtet werden kann, da in den beiden anderen Schuppen noch genügend Platz vorhanden ist, hat das AELF Kempten keine Einwände gegen eine Umnutzung zur Wohnnutzung. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der umgenutzte Lagerraum nicht durch einen weiteren landwirtschaftlichen Neubau ersetzt werden kann.

### **4. Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Vorhaben liegt planungsrechtlich im Außenbereich und wird nach § 35 BauGB beurteilt. Es handelt sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 (1) BauGB.

#### Prüfung nach § 35 (4) Nr. 1 BauGB (Nutzungsänderung)

Nach § 35 (4) BauGB kann einem sonstigen Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass es den Darstellung des Flächennutzungsplanes oder des Landschaftsplanes widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind. Nach § 35 (4) Nr. 1 BauGB ist die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes im Sinne des Abs. 1 Nr. 1 unter bestimmten Voraussetzungen zulässig.

- b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt

Durch die vom Bauherrn vorgeschlagenen Änderungen (keine Dachgauben, kein Balkon) wird die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt. Die äußere Gestalt entspricht damit der im Jahr 2006 genehmigten landwirtschaftlichen Wagenremise (s. Anlage 2). Dieser Punkt steht dem Vorhaben damit nicht mehr entgegen.

- e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs

Räumlich-funktional ist ein Zusammenhang, wenn die Gebäude in unmittelbarer Nähe zur Hofstelle liegen oder selbst Bestandteil der Hofstelle sind. Gebäude, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, können nur dann eine Hofstelle bilden, wenn jedenfalls eines der Gebäude ein landwirtschaftliches Wohngebäude ist (BVerwG Beschl. V. 14.03.2006 – 4 B 10/06, NVwZ 2006, 696; OVG Koblenz Ur. V. 8.12.2005 – 1 A 11 016/05, NVwz-RR 2006, 599) (Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, § 35 BauGB Rd-Nr. 138).

Die Gebäude der früheren Hofstelle des Eigentümers bzw. seiner Eltern am Oberreutiner Weg wurden größtenteils abgebrochen und die Grundstücke mit Wohnhäusern bzw. Gebäuden mit Ferienwohnungen bebaut. Dennoch besteht auf dem Grundstück Fl.-Nr. 331/1, Gemarkung Reutin, noch ein landwirtschaftliches Wohngebäude, welches 1997 als Ersatzbau zum ursprünglichen, landwirtschaftlichen Wohngebäude errichtet wurde. Eine räumliche Zuordnung der Remise zu einer Hofstelle ist damit gerade noch erkennbar. Dieser Punkt steht dem Vorhaben damit nicht mehr entgegen.

- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen

Die Verpflichtung wird als Auflage in den Bauvorbescheid übernommen.

Die weiteren Kriterien nach § 35 (4) Nr. 1 BauGB stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

#### Auflagen:

- Der Kniestock darf, wie in der Baugenehmigung vom 14.08.2006 vermaßt, eine Höhe von 1,20 m (OK Rohdecke – OK Sparren in Verlängerung des Außenwand) nicht überschreiten und muss entsprechend rückgebaut werden.
- Die äußere Gestalt des Gebäudes muss gewahrt bleiben. Dachgauben und Balkone sind daher nicht zulässig.
- Es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen.

Das Vorhaben ist nach § 35 (4) Nr. 1 BauGB unter Einhaltung der o.g. Auflagen zulässig.

## BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt den Einbau einer Wohnung in eine landwirtschaftliche Wagenremise auf dem Grundstück Fl.-Nr. 330/0 der Gemarkung Reutin unter Einhaltung der o.g. Auflagen zu.

Lindau, 23.01.2018




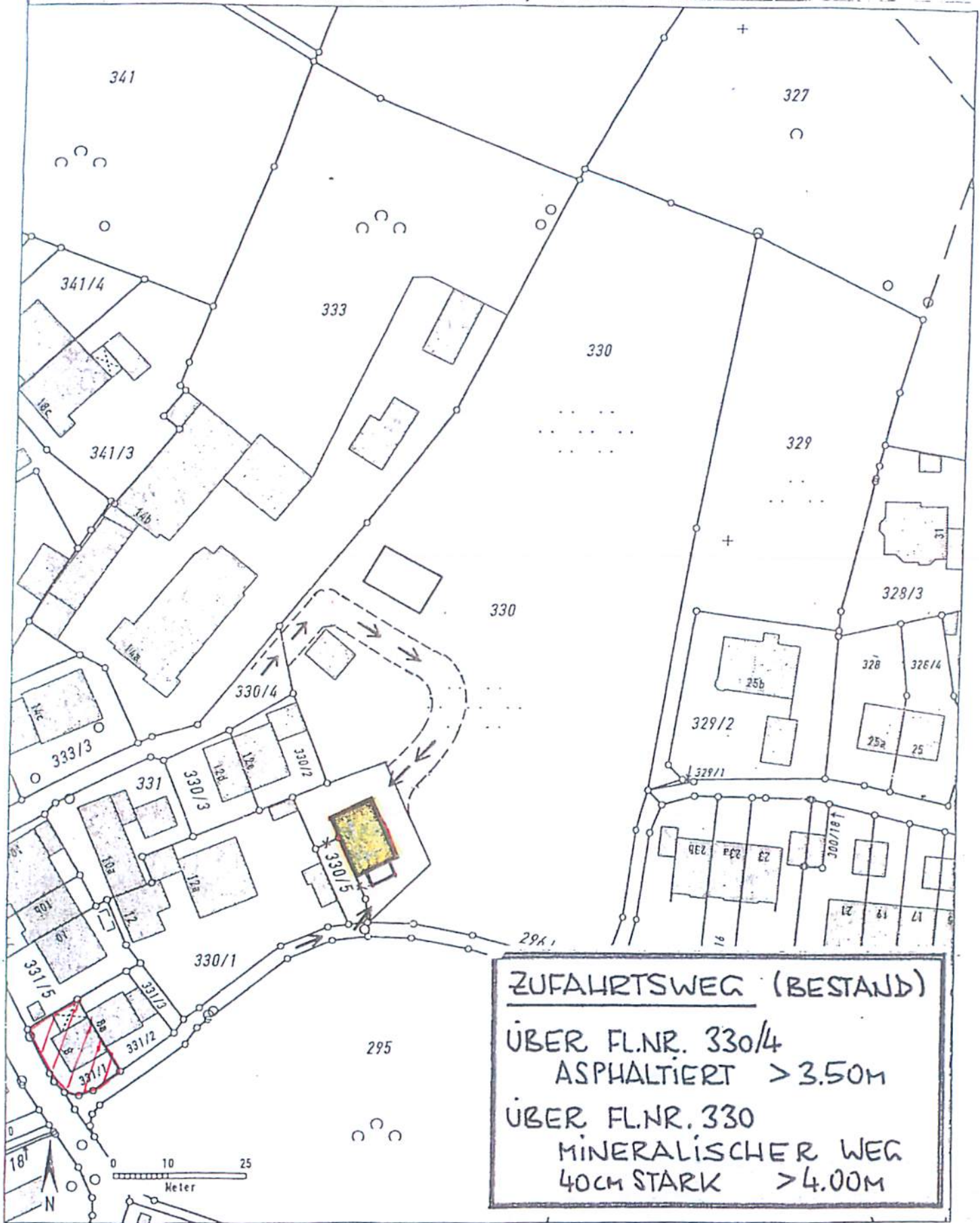
Ch. HERRLING  
Leiter der Abt. Stadtplanung  
und Bauordnung



N. TUCHSCHERER  
Abt. Stadtplanung

# Anlage 1

 = Ersatzbau für ursprüngl. landw. Wohngebäude



**ZUFAHRTSWEG (BESTAND)**  
ÜBER FL.NR. 330/4  
ASPHALTIERT > 3.50M  
ÜBER FL.NR. 330  
MINERALISCHER WEG  
40CM STARK > 4.00M

Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

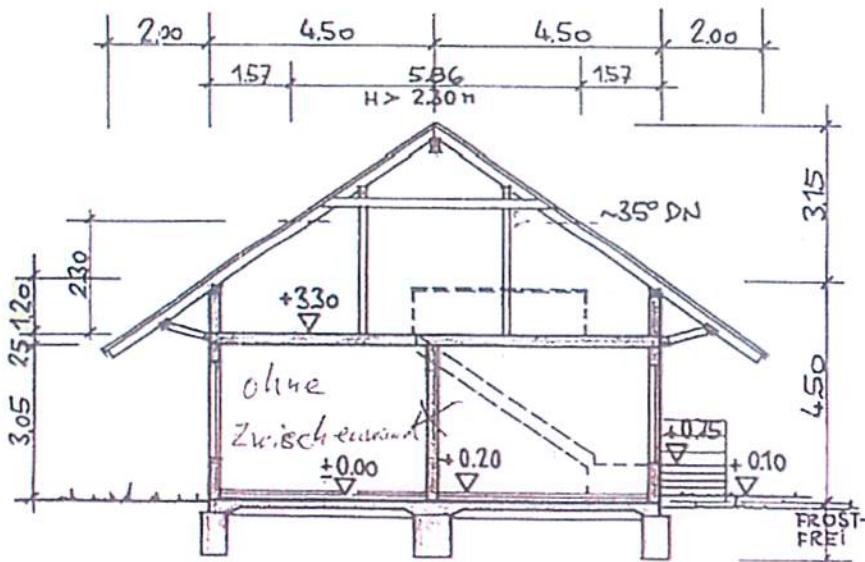
Gemarkung: Reutin

Vermessungsamt Immenstadt i.Allgäu

Anlage 2



GENEHMIGT  
 14. Aug. 2005  
 STADTBAUAMT LINDAU  
 BAUFÜHRUNG



Prof. Dr. Inge Weikmann +  
 Der Bauherr: M. Reutin

Bauvorhaben:  
 Landwirtschaftliche Wagenremise

Bauherr:  
 Martin Reutin  
 Oberreitiner Weg 8  
 88131 Lindau /B

Bauort	Gemarkung	Flur-Nr.
88131 Lindau /B	Reutin	330

Zeichnung: Baueingabe  
 Masstab:

Datum: