Stadt Lindau
(Bodensee)

Amt / Abt.:	60/6011	**Vorlage für:**	**am:**
Az.:		Bau- und Umweltausschuss	04.04.2019
Datum:	25.03.2019	---	
Drucksache:	**4-130/2019**		
TOP:	Ö7		

öffentliche Sitzung

Betreff:	**Sachverhalt in der Anlage**
Umbau und Sanierung eines ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudes in Höhenreute 63, Oberreitnau	

Beschluss-Vorschlag:

1.) Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens nach § 35 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB, mit entsprechenden Auflagen und unter der Voraussetzung, dass eine Verzichtserklärung abgegeben wird, zu.

	einmalig	laufend
Finanzielle Auswirkungen:		
Mittel stehen zur Verfügung	Haushaltsstelle	

Unterschrift Speth

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

Amt 60/6011
AK

Lindau (B), 18.03.2019

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

Dem städt. Bau- und Umweltausschuss am 04.04.2019 in öffentlicher Sitzung vorgelegt

Betr. Umbau und Sanierung eines ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudes in Höhenreute 63, Oberreitnau

Anlage 1: Luftbild
Anlage 2: Außenanlagenplan
Anlage 3: Ansichten und Schnitt

1. Vorhabenbeschreibung

Das Vorhaben sieht den Umbau und die Sanierung eines ehemals landwirtschaftlichen Anwesens in Höhenreute 63, Gemarkung Oberreitnau vor. Der bestehende Wohnteil soll saniert werden und die bisherigen zwei Wohnungen zu einer Wohnung umgebaut werden. Der bisherige Wirtschaftsteil soll ausgebaut und zu Wohnzecken mit zwei Wohnungen umgenutzt werden.

Es handelt sich um einen erhaltenswerten ehemaligen Bauernhof in Alleinlage. Das Anwesen ist umgeben von intensiv genutzter Landwirtschaft und liegt direkt an der Bahnstecke Buchloe – Lindau (im Bereich des Projekts ABS 48). Die Zufahrt erfolgt über einen Feldweg von ca. 125 m Länge über den Höhenreutenerweg, der von Oberreitnau nach Höhenreute führt.

2. Kriterien zur Beurteilung nach BauGB

Das Vorhaben liegt im planungsrechtlichen Außenbereich und wird nach § 35 BauGB beurteilt. Die Zulässigkeit eines Vorhabens im Außenbereich richtet sich gem. § 35 (1) BauGB u.a. danach, ob öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist, das Vorhaben einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Nach § 35 (2) BauGB können sonstige Vorhaben, also Vorhaben die nicht unter § 35 (1) BauGB fallen, im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Nach § 35 (4) Satz 1 BauGB kann sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden, dass öffentliche Belange beeinträchtigt sind, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind.

Gemäß § 35 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB ist die einmalige Änderung der bisherigen Nutzung eines ehemals landwirtschaftlich privilegierten Gebäudes als sog. „Teilprivilegiertes Vorhaben" unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- es muss sich nach objektiven Kriterien um eine zweckmäßige Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz handeln
- die äußere Gestalt muss im Wesentlichen gewahrt bleiben
- das Gebäude muss vor mehr als sieben Jahren zulässiger Weise errichtet worden sein
- das Gebäude muss außerdem im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle stehen
- bei einer Nutzungsänderung zu Wohnzwecken dürfen neben den nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegierten Wohnung zusätzlich höchsten drei Wohnungen entstehen
- es muss eine Verpflichtung übernommen werden, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 erforderlich

3. Planungsrechtliche Beurteilung

3.1 Tatbestandsmerkmale nach § 35 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB

Bausubstanz

Die Bausubstanz ist baulich und technisch erhaltenswert und die Umnutzung zu Wohnungen zweckmäßig. Nicht zulässig wäre ein Umbau der einem Ersatzbau gleichkommt.
Es wird daher eine Auflage zum Erhalt der Tragstruktur mit dem Hinweis gemacht, dass nur wo notwendig ausgebessert werden darf.

Äußere Gestalt des Gebäudes

Das Erscheinungsbild wird sich durch die intensive Wohnnutzung mit vorgelagerten Terrassen und zusätzlichen Öffnungen und Zugängen verändern. Der Haupteingang wird auf die Nordseite des Gebäudes verlegt. Damit werden auch die Stellplätze dort angeordnet.

Das Erscheinungsbild des Gebäudes verändert sich durch die Adressverlagerung. Der Eingang auf der Südseite soll jedoch erhalten bleiben (wenn auch nicht als solcher genutzt). Neu hinzu kommt eine raumhohe Festeröffnung auf der Westseite mit Zugang zum Garten. Die Hauptansicht, „das Gesicht" des Gebäudes, bleibt im Wesentlichen erhalten.

Auch die Materialien, die die äußere Gestalt des Gebäudes wesentlich prägen, sind zu erhalten. Beim ehemaligen Wohnhaus sollen die kleinen Holzschindeln und die bestehenden Fensteröffnungen mit den Fensterläden weitestgehend erhalten werden. Der ehemalige Wirtschaftsteil ist wieder in sägerauer Holzschalung zu verkleiden. Die neuen Öffnungen sind auf das für die Belichtung notwendige Maß zu beschränken.

Das Dach ist ebenfalls in ortstypischer roter Ziegeldeckung auszuführen.

Es ist geplant die Gaube auf der Nordseite zurückzubauen, was positiv gesehen wird. Des Weiteren ist im Bereich der Dachflächen der Einbau einer Vielzahl an zusätzlichen Dachflächenfenstern geplant, die der Belichtung und Belüftung der neuen Wohnnutzung dienen. Insgesamt gesehen bleibt das Erscheinungsbild des Daches mit seinen großen ruhigen Flächen davon unberührt erhalten. Im Falle, dass eine außenliegende Verschattung geplant ist, muss diese in die Fläche bündig integriert werden.

Der Wagenunterstand auf der Ostseite des Gebäudes bleibt im Bestand erhalten (entgegen der ursprünglichen Planung) und soll als Unterstand für einen Stellplatz genutzt werden.

Insgesamt gesehen bleiben der Charakter und die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt.

Verpflichtung
Es ist eine Verpflichtung abzugeben, dass kein Neubau für die aufgegebene Nutzung vorgenommen wird, es sei denn die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung eines Betriebes im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 erforderlich.

Eine entsprechende Verzichtserklärung muss vom Antragsteller noch unterzeichnet werden.

Übrige Voraussetzungen
Die übrigen Voraussetzungen nach § 35 (4) Nr. 1 BauGB, dass das Gebäude vor mehr als sieben Jahren zulässiger Weise errichtet wurde, dass das Gebäude im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes steht und insgesamt nicht mehr als 3 Wohneinheiten entstehen, sind erfüllt.

3.2 Sonstige öffentliche Belange

Größtmögliche Schonung des Außenbereichs

Die Verlagerung der Wohnungseingänge auf die Nordseite des Gebäudes und der damit verbundenen Intensivierung der großen Umfahrt, sowie die dort angeordneten Stellplätze belasten den Außenbereich. Um den Außenbereich größtmöglich zu schonen sind die Zufahrten, Wege und Plätze aus Schotterrasen oder Kies herzustellen. Es erfolgt außerdem der Hinweis, dass wenn weitere Flächen hinzukommen ein entsprechender Ausgleich nach der Bayerischen Kompensationsverordnung erforderlich wird.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass überdachte Stellplätze nur in den Bestandsgebäuden zulässig sind. Die geplanten drei offenen Stellplätze dürfen nicht überdacht werden und sind aus Schotterrasen oder Kies herzustellen.

Naturschutz

Der mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Außenanlagenplan vom 22.10.2018 ist umzusetzen. Dabei dürfen keine fremdländischen Gehölze verwendet werden. Es sind einheimische standortgerechte Gehölze für die Hecken zu verwenden und der vorhandene Baumbestand ist vollständig zu erhalten. Während der Bauzeit ist die DIN 18920 zum Schutz von Bäumen auf Baustellen anzuwenden.

Immissionsschutz

Der Immissionsschutz stimmt dem Vorhaben zu wenn alle Auflagenvorschläge eingehalten werden. Diese sind aufgrund der Nähe zur Bahnlinie und der angrenzenden intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen notwendig. Es werden Auflagen hinsichtlich der Außenbauteile, der Lage der Aufenthaltsräume und Fensteröffnungen und des Erschütterungsschutzes gemacht. Außerdem sind zur Vermeidung von Pestizidimmissionen bestimmte Pflanzmaßnahmen notwendig.

Deutsche Bahn

Das Vorhaben liegt direkt an der Bahnstecke Buchloe – Lindau und damit im Bereich des Projekts ABS 48. Die Strecke wird in Bälde elektrifiziert, fahrwegtechnisch ausgebaut und mit Oberleitungen ausgerüstet. Die Bahn stimmt dem geplanten Bauvorhaben nach geänderten Plänen (Entwässerungsplan) bei Beachtung der durch die Bahn gestellten Bedingungen/Auflagen zu. Die entsprechenden Auflagen werden in der Baugenehmigung übernommen. Insbesondere erfolgt der Hinweis, dass der für die Wohnräume nötige Schallschutz vom Bauherrn eigenständig durchzuführen ist.

Die entsprechenden Auflagen der Fachbehörden werden in der Baugenehmigung übernommen.

3.3 Erschließung

Die Wegemäßige Erschließung ist über ein Geh- und Fahrtrecht gesichert. Die Erschließung ist in einer Außenbereichsschonenden Weise anzulegen und so herzustellen, dass das Wohnhaus mit normalen Fahrzeugen (einschl. Feuerwehr, Krankenwagen) erreichbar ist.

Die drei notwendigen Stellplätze werden in Bestandsgebäuden nachgewiesen, drei weitere Stellplätze werden als offene Stellplätze beantrag.

3.4 Fazit

Das Vorhaben ist insgesamt nach § 35 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB, mit entsprechenden Auflagen und unter der Voraussetzung, dass eine Verzichtserklärung abgegeben wird, zulässig.

BESCHLUSSVORSCHLAG

1.) Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens nach § 35 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB, mit entsprechenden Auflagen und unter der Voraussetzung, dass eine Verzichtserklärung abgegeben wird, zu.

Lindau (B), 25.03.2019

Kay K o s c h k a
Leiter der Abt. Stadtplanung und Bauordnung

Anja Köhler
Abt. Stadtplanung

Maßstab 1:1000

Erstellt von: Anja Köhler, Stadtplanung & 25.03.2019

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet! ©Daten: LDBV

Anlage 2

17.01.2019 Änderung der Regenwasserentwässerung nordseitig.
bestehende Regenwasserleitung zum Bahndamm wird stillgelegt

5. Nachbarn	Allen Eigentümern benachbarter Grundstücke sind die Bauzeichnungen und der Lageplan zur Unterschrift vorzulegen. Bitte angeben: Flur-Nr., Gemarkung, alle Eigentümer mit Name, Vorname, Straße, Hausnummer, PLZ, Ort, Telefon
a) 50, DB Netz Aktiengesellschaft, Theodor-Heuss-Allee 7, 60486 Frankfurt	Unterschrift wurde erteilt ☐ ja ☐ nein
b) 638, 640, vertr. durch: Konrad, Hermann, An der Bleichewiese 10, 88131 Lindau -Bartschmid, Marianne, Am Geyersberg 6, 99192 Neudietendorf -Diehl, Ingrid, Taubenberg 13, 88131 Lindau -Konrad, Hermann, An der Bleichewiese 10, 88131 Lindau -Konrad, Karl, Domagstraße 13, 88131 Lindau -Konrad, Rudolf, Am Büchel 5, 88131 Lindau	Unterschrift wurde erteilt ☐ ja ☐ nein

Grundriss Außenanlagen

Mit Darstellung der der Grundstücksentwässerung
Sämtliche zu entwässernde Flächen unverändert

Sämtliche Fahr- und Wegflächen Kies wasserdurchlässig

EINGANG
06. Feb. 2019
STADTBAUAMT LINDAU (B)

Luftaufnahme August 2018

WLK
Wochner Lanz Knoll
PartGmbB

Planung: WLK Wochner Lanz Knoll, Architekten Sachverständige, Hoferweg 4/1; 88239 Wangen, 07528-97565-40, info@WLK-Architekten.de

Bauherr: Johannes Götze, 88138 Weißensberg, Grübels 26

Vorhaben: Sanierung Wohngebäude, Umnutzung Scheunenenteil zu Wohnzwecken

PLANINHALT: Aussenanlagen

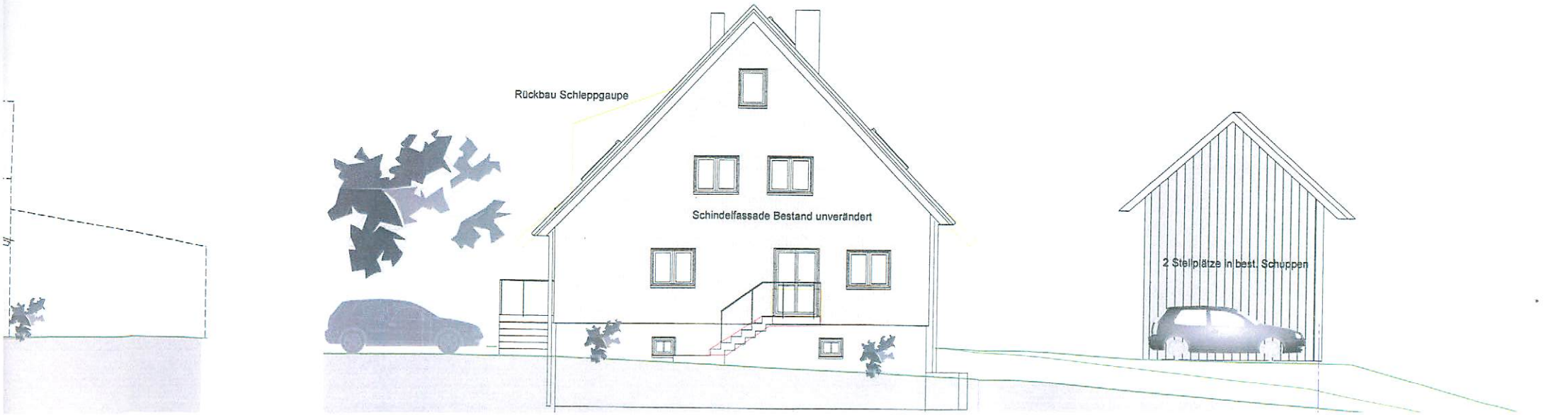
Bauantrag

Plan	BA-03
NR	18-132
	M: 1-250
DATUM	22.10.18

Anlage 3

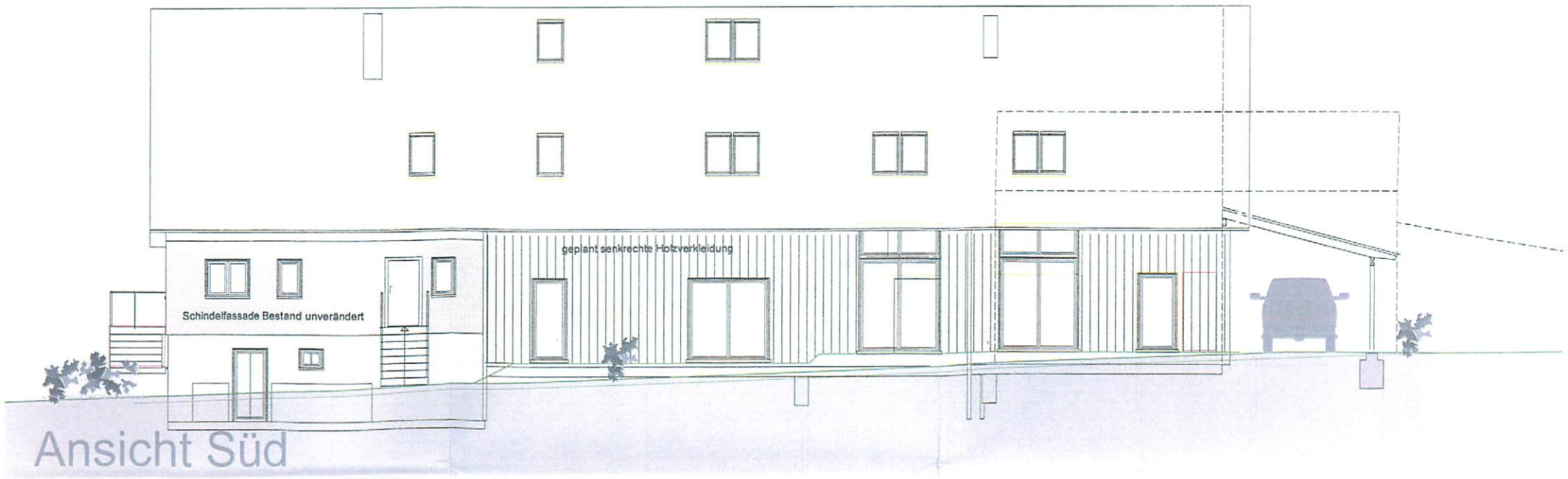
Ansicht Nord

anierung Wohngebäude, Umnutzung Scheunenenteil zu Wohnzwec

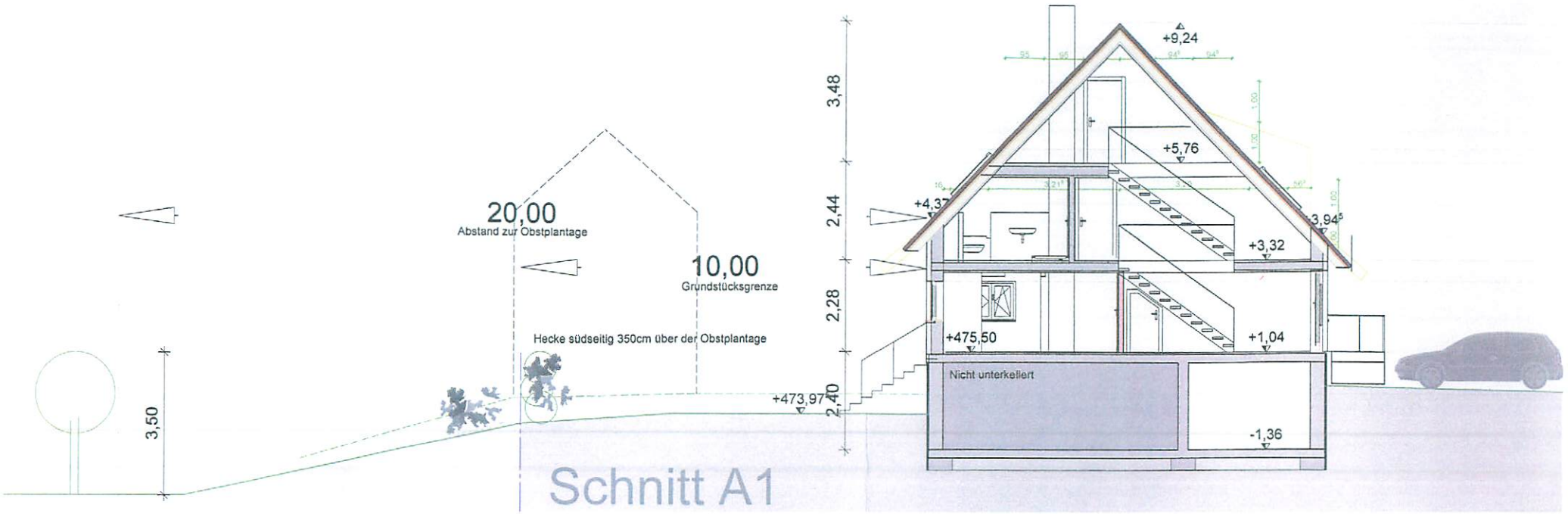


Ansicht Ost

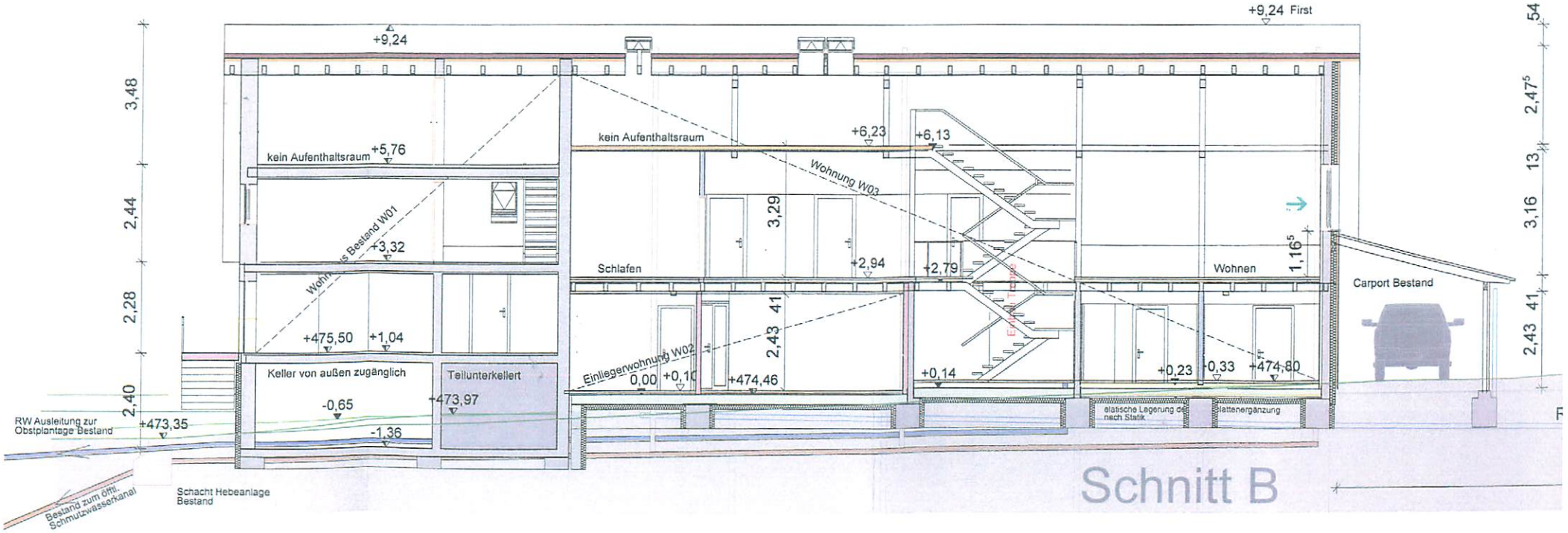
Sanierun



Ansicht Süd



Schnitt A1



Schnitt B