

N i e d e r s c h r i f t

über die 4. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 20. Oktober 2020

<u>ö04. Beratungsgegenstand:</u>	Neubau eines Obst- und Weinbaubetriebes in Unterreitnau
<u>AZ:</u>	6024
<u>Berichtersteller:</u>	Anja Köhler Stadtplanung

Die Stadtplanerin Frau Köhler berichtet anhand der vorliegenden Unterlagen über folgenden

I. SACHVERHALT

Das Vorhaben wurde dem Bau- und Umweltausschuss bereits in öffentlicher Sitzung am 04.04.2019 und am 09.12.2019 vorgestellt.

Der Bauantrag „Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit 4 Ferienwohnungen, Personalunterkunft, Brennerei und Verkaufsraum; Neubau einer landwirtschaftlichen Halle“ auf dem Grundstück Fl. Nr. 180, Gemarkung Unterreitnau vom 16.02.2018 wurde mit Bescheid vom 14.06.2019 aufgrund der Größe der Ferienwohnungen abgelehnt.

Die Antragstellerin beantragte vor Gericht, unter Aufhebung des Bescheids, die Erteilung der Baugenehmigung für das Betriebsleiterwohnhaus und die landwirtschaftliche Halle.

Die Klage wurde mit Schreiben vom 18.10.2019 abgewiesen. Das Urteil bezieht sich auf die Größe der Ferienwohnungen sowie auf die dominante Lage der Ferienwohnungen, welche die anderen Gebäudeteile überragen. Die Voraussetzung einer mitgezogenen Privilegierung für die Ferienwohnungen sei nicht gegeben.

Gegen das Urteil wurde die Zulassung der Berufung, eingegangen am 03.12.2019, beantragt, welche am 04.08.2020 vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof abgelehnt wurde.

Parallel zum Gerichtsverfahren wurde von der Antragstellerin am 23.07.2019 eine Bauvoranfrage mit geringerer Gebäudehöhe und geringerer Größe der Ferienwohnungen, dafür aber größerer Grundfläche und Vergrößerung der Bereiche anderer mitgezogener Betriebsteile, eingereicht. Der Bau- und Umweltausschuss hat dem Vorhaben in seiner Sitzung am 09.12.2019 aufgrund der Größe der mitgezogenen Betriebsteile nicht zugestimmt.

In zwei Gesprächsterminen (15.01.2020 und 30.07.2020) hier im Hause, wurden Rahmenbedingungen zur Umplanung festgelegt. Am 24.08.2020 ging eine Bauvoranfrage mit neuen Planunterlagen ein. Das Vorhaben entspricht größtenteils den von Seiten der Stadtplanung genannten Rahmenbedingungen.

1. Vorhabenbeschreibung

Das Vorhaben sieht die Neuansiedlung eines Obst- und Weinbaubetriebes im Außenbereich, am nordwestlichen Ortseingang von Unterreitnau vor. Das Vorhaben befindet sich am Hang, gegenüber des bestehenden Betriebes „Landtechnik Kremler“.

Beantragt sind der Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit 4 Ferienwohnungen, Hofladen, und Degustationsraum, sowie der Neubau eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes mit Unterkunft für Saisonarbeitskräfte im Anschluss an ein bereits vorhandenes Brennerei Gebäude. Eine 2. Brennerei, wie bisher beantragt, ist nicht mehr Gegenstand der Anfrage.

Die Anlage ist als kompakte Hofanlage geplant, die aufgrund des ansteigenden Geländes sowohl von der Straßen-Ebene als auch von der Hof-Ebene erschlossen wird. Die privilegierten landwirtschaftlichen Bereiche sind, entgegen der bisherigen Anfragen, auf zwei Nebengebäude aufgeteilt: einem zweigeschossigen Gebäude, im Anschluss an das bestehenden Brennereigebäude, auf Straßen-Ebene (Grundfläche neu ca. 360 m²), sowie einem eingeschossigen, zum Teil erdüberdeckten, Gebäude im Anschluss an das geplante Betriebsleiterwohnhaus auf Hang-Ebene (Grundfläche neu ca. 270 m²). Das bisher geplante Nebengebäude hatte, im Vergleich hierzu, eine Grundfläche von ca. 500 m², über zwei Geschosse.

Die Unterkünfte für Saisonarbeitskräfte sind im Dachgeschoss des bestehenden Brennereigebäudes geplant.

Das auf dem Hang gelegene Betriebsleiterwohnhaus mit Verkaufsraum, Degustation und 4 Ferienwohnungen, ist als II-geschossiges Gebäude, zuzüglich ausgebautem Satteldach, mit einer Grundfläche von ca. 320 m² geplant und wird über die Hof-Ebene erschlossen. Das Betriebsleiterwohnhaus vorher war mit einer Grundfläche von ca. 375 m² geplant.

2. Fragestellung der Bauvoranfrage

1. Ist die Errichtung des im Eingabeplan vom 10.08.2020 dargestellten Betriebsleiterhauses für den Obst- und Weinbaubetrieb Magdalena Hornstein mit vier Ferienwohnungen, Brennerei, Verkaufsraum und Degustationsraum sowohl bezogen auf die beantragten Nutzungsinhalte, als auch entsprechend der im Plan dargestellten Maßangaben, insbesondere zu Wandhöhe, Firsthöhe, Länge und Breite sowie Grundflächen, und weiter auch an dem dargestellten Standort als privilegiertes landwirtschaftliches Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig?

2. Ist die Errichtung der im Eingabeplan vom 10.08.2020 dargestellten landwirtschaftlichen Halle mit Unterkunft für Saisonarbeitskräfte, sowohl bezogen auf die beantragten Nutzungsinhalte, als auch in dargestellter Größe und Höhe, entsprechend der im Eingabeplan dargestellten Maßangaben, insbesondere zu Wandhöhe, Firsthöhe, Länge und Breite sowie Grundflächen, und weiter auch an dem dargestellten Standort als privilegiertes landwirtschaftliches Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig?

II. FACHLICHE BEWERTUNG (Planungsrechtliche Beurteilung)

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben befindet sich 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.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um einen landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des Baurechts, d.h. das Vorhaben nimmt gem. § 35 (1) Nr. 1 BauGB nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein. Dies wurde in den Stellungnahmen vom 04.06.2018, vom 06.02.2019 und vom 11.10.2019 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, im Rahmen der vorherigen Anträge, bestätigt. Darüber hinaus wurden auch die mitgezogenen Bereiche: Hofladen, Degustation und Ferienwohnungen, als dem Obst- und Weinbaubetriebes dienlich und in Ihrer Größe als nicht überdimensioniert beurteilt.

Die aktuelle Stellungnahme zur Bauvoranfrage liegt noch nicht vor. Da die Stellungnahmen bisher positiv ausfielen und das Vorhaben sich nicht wesentlich verändert hat, ist weiterhin von einer Zustimmung zum Vorhaben auszugehen.

Die vorherigen Anträge wurden aufgrund der Größe der mitgezogenen Betätigungen, insbesondere der Ferienwohnungen, abgelehnt. Die Ferienwohnungen konnten baulich als nicht mehr untergeordnet im Gesamtbild gesehen werden und wurden aufgrund der Lage im sensiblen Landschaftsraum (weit sichtbar, auf Drumlin-Hügel gelegen) restriktiv behandelt. Das Gerichtsurteil vom 18.10.2019 bestätigte die Einschätzung.

In der vorliegenden Bauvoranfrage sind vier kleinere Ferienwohnungen im Dachgeschoss des Betriebsleiterwohnhauses, mit einer Nutzfläche von ca. 240 m² geplant - im Bauantrag vom 16.02.2018 waren es im Vergleich noch ca. 400 m², in der Bauvoranfrage vom 23.07.2019 noch 265 m². Aufgrund der Reduzierung der Größe der Ferienwohnungen können diese insgesamt sowohl wirtschaftlich (gem. Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten) als auch baulich und äußerlich erkennbar als untergeordnet beurteilt werden.

Der Landschaftsplan, als Teil des Flächennutzungsplanes, steht dem Vorhaben zunächst als öffentlicher Belang entgegen. Im Landschaftsplan wird der Bereich in dem sich das Vorhaben befindet konkret als von Bebauung freizuhalten dargestellt. Bei einer Abwägung ist die Privilegierung nach 35 (1) BauGB jedoch vermutlich mehr zu gewichten als der Landschaftsplan. Eine Verschiebung des Vorhabens weg von der Straße ist aufgrund der Topographie und der Schutzwürdigkeit des Landschaftsraumes nicht möglich. Ebenso ist eine Verschiebung Richtung Ortskern aus Immissionsschutzgründen nicht anzustreben. Eine Freihaltung der Landschaft wie im Landschaftsplan gefordert ist daher nicht möglich, so dass dieser keinen Hinderungsgrund darstellt. Es bestünde einzig die Möglichkeit eine Satzung z. B. in Form eines Bebauungsplans zur Regelung des Ortseingangs in Unterreitnau aufzustellen. Dies hat der Bauausschuss im Jahr 2017 aber abgelehnt.

Durch eine Minimierung der versiegelten Flächen und der Gebäudehöhen und einer guten Gestaltung und Eingrünung des Vorhabens kann eine Minderung erreicht werden. Hierauf sollte im weiteren Verfahren (Bauantrag) geachtet werden.

Die Stellungnahme des fachlichen Naturschutzes und des technischen Immissionsschutzes liegen noch nicht vor. Da, unter Einhaltung von Auflagen, bisher keine Bedenken gegen das Vorhaben bestanden, ist davon auszugehen, dass die

Stellungnahmen weiterhin positiv ausfallen. Weitere öffentliche Belange stehen dem Vorhaben, vorbehaltlich der noch fehlenden Stellungnahmen der Fachbehörden, daher nicht entgegen.

Die Erschließung ist über die Straße „Von Unterreitnau nach Bechtersweiler“ gesichert.

2. Vorgaben der Stadtplanung

Die Stadtplanung erarbeitete zusammen mit dem Bauherrn Rahmenbedingungen, die wie folgt berücksichtigt wurden:

- Durch eine etwas andere Gebäudeanordnung, entsteht eine kompaktere Hofanlage. Dies führt zu einer Reduzierung der Flächenversiegelung um ca. 300 m² (von vorher 1650 m² auf 1350 m²).
- Reduzierung der Gebäudelänge des Nebengebäudes auf Straßeneben von ca. 60 m auf ca. 43 m Länge.
- Reduzierung der Grundfläche des Betriebsleiterwohnhauses von 376 m² auf 317 m² (ca. 16 %).
- Reduzierung der Fläche für Ferienwohnungen von vorher 265 m² auf ca. 240 m², sowie Zu- und Unterordnung der Ferienwohnungen zum Betriebsleiterwohnhaus.
- Eine Reduzierung der Gebäudehöhen konnte nicht erreicht werden. Die Gebäudehöhen des Hauptgebäudes sind im Vergleich zur Bauvoranfrage in etwa gleich geblieben.

3. Fazit

Insgesamt werden die Vorgaben der Stadtplanung weitestgehend erfüllt. Das Vorhaben fügt sich durch die neue Anordnung der Gebäude (kompakte Hofanlage) besser in das Landschaftsbild ein. Durch die Reduzierung des Flächenverbrauchs wird der Grundsatz der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs berücksichtigt. Die Ferienwohnungen wurden soweit reduziert und so angeordnet, dass diese auch baulich als untergeordnet gesehen werden können.

Aus Sicht des Stadtbauamtes, kann dem Vorhaben daher nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorbehaltlich der Stellungnahmen des fachlichen Naturschutzes, des technischen Immissionsschutzes und des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zugestimmt werden.

III. BESCHLUSSVORSCHLAG

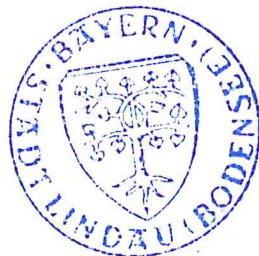
Das Vorhaben ist nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorbehaltlich der Stellungnahmen des fachlichen Naturschutzes, des technischen Immissionsschutzes und des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zulässig.

BESCHLUSS

1. Der Bau- und Umweltausschuss stimmt einstimmig dem Beschlussvorschlag zu.

Lindau, 23. Oktober 2020


Dr. Claudia Alfons
Oberbürgermeisterin




Jenny Busch
Schriftführerin