



Mit Bauantrag vom 13.06.2018 sollte das Dachgeschoss vollständig, das Erdgeschoss in Teilen zu Wohnzwecken, im Erdgeschoss sollten ca. 62 m<sup>2</sup> der insgesamt 117 m<sup>2</sup> großen Fläche zur Wohnnutzung umgenutzt werden. Die verbleibenden 48 m<sup>2</sup> sollten weiterhin als Unterstand für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte genutzt werden.

Nach Umplanungen und unter Wahrung der äußeren Gestalt der Wagenremise wurde der Bauantrag „Einbau einer Wohnung in eine landwirtschaftliche Wagenremise“ auf dem Grundstück Fl. Nr. 330/6, Gemarkung Reutin vom 13.06.2018 wurde am 22.10.2018 unter Auflagen positiv beschieden.

Bei einer erneuten Ortsbesichtigung am 01.09.2020 wurde festgestellt, dass das Gebäudedach über eine Photovoltaik-Anlage verfügt.

### **1. Vorhabenbeschreibung**

Mit dem aktuell eingereichten Bauantrag wird beantragt das Dach zusätzlich mit drei Gauben zu versehen. Davon ist die auf der Westseite 8 m lang, die beiden verbleibenden auf der Ostseite 3,90 m und 2,50 m. Parallel dazu wird im Erdgeschoss ein grenzseitiger Anbau geplant, der ein Zimmer, eine Umkleide mit Dusch-WC und daran anschließend eine Garage beinhaltet. Im darüber liegenden Geschoss befinden sich ein weiteres Zimmer und ein Wintergarten mit Dachterrasse. Zusätzlich möchte der Antragsteller auf der Süd – und auf der Westseite jeweils einen weiteren Balkon errichten. Eine Begründung für die Notwendigkeit dieser Erweiterung liegt dem Bauantrag nicht bei. Die Photovoltaik-Anlage bleibt unerwähnt.

## **II. FACHLICHE BEWERTUNG**

### **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.

Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 (1) BauGB. Das Vorhaben ist nach § 35 (2) BauGB nicht zulässig, da öffentliche Belange (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Splittersiedlung) durch das Vorhaben beeinträchtigt

werden. Aus diesem Grund erfolgte die bisherige Beurteilung der Nutzungsänderung nach § 35 Abs. 4 Nr.1. Die Beurteilung des vorliegenden Antrages erfolgt nach § 35 (4) Nr. 5 BauGB (angemessene Erweiterung).

Prüfung nach § 35 (4) Nr. 5 BauGB (Erweiterung)

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. 5 BauGB ist die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden:

Dies erfolgte mit Erteilung der Baugenehmigung vom 22.10.2018.

- b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhanden Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen:

Entsprechende Unterlagen für die Beurteilung der Angemessenheit wurden Bauaufsicht nicht vorgelegt. Die Berechnung der Wohnfläche wurde daher durch die Mitarbeiter des Bürgerservice Bauen vorgenommen-. Die Beurteilung fiel jedoch negativ aus, die Erweiterung der Wohnfläche ist zu hoch. . Festzuhalten ist, dass die geplanten Erweiterungen mit der Raumbezeichnung „Zimmer“ eine eindeutige Nutzung nicht festmachen lassen. Leider zieht sich diese Bezeichnung schon durch den ehemals genehmigten Bauantrag vom 22.10.2018 und ist entsprechend der Rechtsprechung nicht eindeutig genug (VG Frankfurt, Urteil vom 04. März 2015 – 8 K 2909/14.F). Eine eindeutige Feststellung der Anzahl der Nutzungseinheiten ist ebenfalls nicht festzumachen, allerdings irritiert die Anzahl der Dusch-Bäder (eines im EG, zwei im 1.OG und nun noch eines in der neu geplanten Erweiterung im Erdgeschoss). Unter der Liegenschaft sind bei der Stadtverwaltung Lindau lediglich zwei Personen gemeldet. Auch ohne Prüfung der Angemessenheit der Erweiterung lässt sich bereits jetzt festhalten, dass die bereits vorhandene Wohnfläche von 6 Zimmern mit 117,30 m<sup>2</sup> Wohnfläche für zwei Bewohner mehr als großzügig ist.

Die höchstrichterliche Rechtsprechung legt bei der Beurteilung der Angemessenheit die objektive Bewertung die jeweiligen Verhältnisse des Eigentümers und dessen Familie zugrunde. Das daraus resultierende Wohnbedürfnis wird nach wie vor nach § 39 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes beurteilt (Oberverwaltungsgericht Rheinland-

Pfalz, Urteil vom 02. Mai 2018 – 1 A11658/17). Danach ist die Wohnfläche eines Einfamilienheims, von der nun ausgegangen wird, mit 130 m<sup>2</sup> als angemessen zu beurteilen. Hier geht das OVG Rheinland-Pfalz im Urteil vom 02.05.2018 von einer vierköpfigen Familie aus.

Die Fläche des Anbaus im EG beträgt ca. 62 m<sup>2</sup>, davon entfallen 24,12 m<sup>2</sup> auf die Garage. Im Bestand verfügt das Gebäude bereits über eine Gesamtwohnfläche von 117 m<sup>2</sup>. Durch den Anbau und den Dachgeschossausbau, inkl. aller Balkone und Wintergarten ergibt sich eine Wohnfläche von 180 m<sup>2</sup>. Damit übersteigt die beantragte Wohnfläche die Schwelle von 130 m<sup>2</sup> deutlich. Der Ausbau ist damit nicht mehr als angemessen zu beurteilen.

- c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen die Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer selbst genutzt wird:

Da der Antragsteller unter der Adresse gemeldet ist, wird von Seiten der Behörde davon ausgegangen, dass er die Räumlichkeiten selbst nutzt, auch wenn die Anzahl der Bäder andere Nutzungen nahe legen.

Festzuhalten ist, dass die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 unter der Voraussetzung, dass die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt, beurteilt wurde und damit ein zentrales Thema der letztmalig erteilten Baugenehmigung war. Die Wahrung der äußeren Gestalt der Wagenremise war die Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und war zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung eine Genehmigungsvoraussetzung. Die Erweiterung des Gebäudes durch Balkone oder Dachgauben war ausdrücklich ausgeschlossen. Diese wird durch die beantragten Erweiterungsbauten ausgehöhlt und der bereits erteilten Genehmigung damit die Grundlage entzogen.

## **2. Zusammenfassung / Fazit**

Das Vorhaben ist nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB, vorbehaltlich der ausstehenden Stellungnahmen des fachlichen Naturschutzes und des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, nicht zulässig.

### III. BESCHLUSSVORSCHLAG

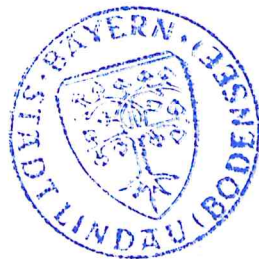
Das Vorhaben ist nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB, der noch ausstehenden Stellungnahmen des fachlichen Naturschutzes und des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, nicht zulässig.

### BESCHLUSS

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

Lindau, 23. Oktober 2020

  
Dr. Claudia Alfons  
Oberbürgermeisterin



  
Jenny Busch  
Schriftführerin