

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

über die 1. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

vom 02. Februar 2021

<u>ö2. Beratungsgegenstand:</u>	Bauvoranfrage: Neubau Wohnhaus (Betriebsleiter) und Vinothek (Direktverkauf) auf dem Grundstück mit der Fl.- Nr. 71 in Hoyren
<u>AZ:</u>	6024
<u>Berichterstattung:</u>	Sylvia Liebmann, Bauordnung und Bauverwaltung

Die Frau Sylvia L i e b m a n n berichtet anhand der vorliegenden Unterlagen folgenden

I. SACHVERHALT

Zum o.g. Vorhaben wurde eine Bauvoranfrage eingereicht, um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens rechtsverbindlich festzustellen.

1. Vorhabenbeschreibung

Das Vorhaben sieht auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 71, Gemarkung Hoyren, die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses vor. Die Bestandshofstelle befindet sich in der Schachener Straße 213. Und liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr.78 „Dennenmoos“. Die vorhandenen ungenutzten Baufenster können auf Grund der Anordnung und Nutzung des Hofes nicht bebaut werden. Durch die mittige Lage der Baufenster wäre ein Abriss des Schopfs, des Vollgutlagers, Weinverkaufsraums und des Rädle notwendig, sowie eine großflächige Umstrukturierung der Hoffläche.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Wohnhauses für 6 Personen sowie die Errichtung einer Garage und zwei Stellplätze. Das Büro des Gesamtbetriebes, sowie ein Weinverkaufsraum soll ebenfalls in dem Neubau angesiedelt werden. Die Grundfläche des Wohnhauses soll ca. 135m² und zusätzlich ca. 54m² für einen Anbau betragen. Die eingereichten Unterlagen sind noch wenig konkret, sodass zunächst eine allgemeine Genehmigungsfähigkeit geklärt werden kann.

II. FACHLICHE BEWERTUNG

1. Planungsrechtliche Beurteilung

a) Kriterien für die Zulässigkeit nach BauGB

Das Vorhaben liegt im planungsrechtlichen Außenbereich und wird nach § 35 BauGB beurteilt. Der Betrieb ist landwirtschaftlich privilegiert und das Vorhaben wird nach §35 Abs.1 BauGB beurteilt.

Nach § 35 (1) Nr. 2 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und es einem Betrieb der landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Erzeugung dient. Auch für privilegierte Vorhaben gilt das Gebot der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs gem. § 35 (5) S. 1 BauGB.

b) Betriebsleiterwohnhaus

Der auf der bestehenden Hofstelle vorhandene Wohnraum reicht nicht aus, um die Wohnbedürfnisse der Familie unter Einschluss der Altenteilergeneration zu decken.

Das Betriebsleiterwohnhaus dient dem landwirtschaftlichen Betrieb unmittelbar und ist demnach privilegiert nach § 35 (1) Nr. 2 BauGB zulässig (die Stellungnahme des AELF Kempten steht noch aus). Das Wohngebäude steht in räumlich-funktionalem Zusammenhang zum Betrieb und ist auf die konkrete betriebliche Nutzung ausgerichtet.

Grundsätzlich gelten die Vorgaben der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs sowie die Prämisse, dass ein vernünftiger Landwirt - auch und gerade unter Berücksichtigung des Gebots größtmöglicher Schonung des Außenbereichs - das Vorhaben mit etwa gleichem Verwendungszweck und mit gleicher Gestaltung und Ausstattung für einen entsprechenden Betrieb errichten würde. Das Bauvorhaben darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen.

Wohngebäude müssen auf die konkrete betriebliche Nutzung ausgerichtet sein und dürfen nicht allein von der Wohnfunktion geprägt sein. Bei dem Vorhaben soll neben der geplanten Wohnfunktion ein Büro für den Gesamtbetrieb, ein Weinverkaufsraum mit Flaschenlager und

Vinothek/Probierraum (zur Optimierung der Abläufe innerhalb des Weinguts) sowie eine Dreckschleuse errichtet werden. Der funktionale Zusammenhang zum Betrieb ist erkennbar.

Des Weiteren gilt es die Angemessenheit der Größe des entstehenden Gebäudes bzw. der Wohnflächen zu wahren. Als Faustregel basierend auf §10 des Wohnraumförderungsgesetzes können pro Erwachsener 50-60 m² als noch angemessene Wohnfläche gewertet werden, für Kinder können jeweils ca. 15 m² hinzugerechnet werden. Hinsichtlich der Grundfläche muss das Vorhaben der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs entsprechen.

Es ist sicherzustellen, dass das Betriebsleiterwohnhaus auf Dauer mit der Hofstelle verbunden ist und dem landwirtschaftlichen Betrieb zur Verfügung steht. Dies ist durch entsprechende Grunddienstbarkeit zu sichern.

c) öffentliche Belange

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im betreffenden Bereich Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden von einem geplanten Wasserschutzgebiet und einem Vorranggebiet zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung (WVR 05) überlagert. Im Zusammenhang mit vorhergehenden Vorhaben wurde seitens des Wasserwirtschaftsamt Kempten erklärt, dass die Lage im Wasservorranggebiet WVR 05 keine zusätzlichen Auflagen erfordert. Das Vorranggebiet zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung (WVR 05) wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht aufgehoben werden. Damit steht der öffentliche Belang "Wasserversorgung" dem Vorhaben nicht entgegen, die förmliche Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes steht noch aus.

Landschaftsbild

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist die Lage des Vorhabens so anzupassen, dass das Vorhaben näher an den bestehenden Bebauungszusammenhang heranrückt.

Weiteren öffentlichen Belangen steht das Vorhaben vorbehaltlich der noch ausstehenden Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde nicht entgegen.

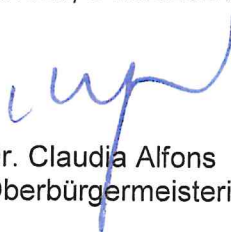
2. Zusammenfassung / Fazit

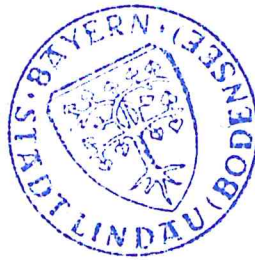
Die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses auf dem vorgesehenen Flurstück im planungsrechtlichen Außenbereich ist nach §35 Abs.1 BauGB grundsätzlich genehmigungsfähig. Eine abschließende Beurteilung des geplanten Vorhabens ist mangels aussagekräftiger Unterlagen nicht möglich.

BESCHLUSS

1. Der Bau- und Umweltausschuss stimmt e i n s t i m m i g dem Beschlussvorschlag zu.

Lindau, 04.02.2021


Dr. Claudia Alfons
Oberbürgermeisterin




Jenny Busch
Schriftführerin