

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/041/2021/1	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
18.05.2021	Ortschaftsrat Zollenreute	Ö	Entscheidung
19.05.2021	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
<p><b>TOP: 4.3 Abbruch der bestehenden Scheune, Wiederaufbau der landwirtschaftlichen Lagerhalle, Neubau Betriebsleiterwohnhaus mit drei Ferienwohnungen und Garagen Aulendorf, Schindelbach, Hueb, Flst. Nr. 432, 433, 434 Bauvoranfrage</b></p>			
<p><b>Ausgangssituation:</b>  Die Bauherrschaft stellt eine Bauvoranfrage für den Abbruch der bestehenden Scheune, Wiederaufbau der landwirtschaftlichen Lagerhalle, Neubau Betriebsleiterwohnhaus mit drei Ferienwohnungen und Garagen auf den Grundstücken Flst. Nr. 432, 433, 434, Schindelbach, Hueb in Zollenreute.</p> <p>Die geplante Lagerhalle hat eine Grundfläche von 15,00 m x 20,00 m mit einem 25 ° geneigten 8,86 m hohen Satteldach. Das unterkellerte Betriebsleiterwohnhaus ist 25,00 m x 12,00 m groß mit einem 9,30 m hohen 25 ° geneigten Walmdach. Im Untergeschoss sind die Ferienwohnungen und Kellerräume vorgesehen. Die Betriebsleiterwohnung ist im Erdgeschoss eingeplant. Das Dachgeschoss ist als Bühnenraum beantragt.</p> <p>Mit der vorliegenden Bauvoranfrage soll folgende Fragestellung geklärt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ist am Standort der ehemaligen Hofstelle/des ehemaligen Wohnhauses „Hueb“ der Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Garagen und drei Ferienwohnungen in der dargestellten Größe, Form und Lage genehmigungsfähig?</li> <li>2. Der marode/brüchige Zustand der bestehenden Lagerhalle macht das Gebäude nicht mehr nutzbar. Ist nach einem Abbruch ein Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle für Geräte in dieser Größe, Form und Lage genehmigungsfähig?</li> </ol> <p><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b>  Rechtsgrundlage: § 35 BauGB  Gemarkung: Zollenreute  Eingangsdatum: 26.03.2021</p> <p>Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 35 BauGB.</p> <p>Nach § 35 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.</p> <p>Der Antragssteller und sein Sohn sind beide Vollerwerbslandwirte und bewirtschaften einen Zuchtschweinebetrieb auf der Hofstelle Flst. Nr. 440, Schindelbach 2 in Zollenreute. Geplant ist der Bau eines zweiten Betriebsleiterwohnhauses. Vorhanden ist an der Hofstelle derzeit nur ein Wohnhaus mit einer Betriebsleiterwohnung.</p> <p><b>Abbruch Scheune / Neubau Lagerhalle</b>  Am Standort Flst. Nr. 432, 433, 434, Schindelbach Hueb wurde vom Vorbesitzer 1914 die Errichtung eines Wohnhauses und eines Scheuergebäudes genehmigt.</p>			

Die eigentliche Hofstelle des Antragsstellers liegt an dem rund 400 m südöstlich gelegenen Standort Flst. Nr. 440, Schindelbach 2. Für das genehmigte Wohnhaus Standort Schindelbach Hueb wurde am 18.10.1971 die Abbruchgenehmigung in Folge der Baufälligkeit erteilt.

Der Schuppen am Standort Schindelbach Hueb, welcher als Lagergebäude genutzt wird ist noch erhalten aber in marodem/brüchigem Zustand. Dem Abbruch und Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle für Geräte in dieser Größe, Form und Lage gemäß Pkt. 2 der genannten Fragestellung ist aus Sicht der Verwaltung denkbar. Allerdings muß zwischen Abbruch und Wiederaufbau ein zeitlicher und funktionaler Zusammenhang gewährleistet sein.

### **Neubau Betriebsleiterwohnhaus mit Garage**

Da der Abbruch des Wohnhauses am Standort Schindelbach Hueb mehrere Jahrzehnte zurückliegt kann im baurechtlichen Sinn kein Bestandsschutz geltend gemacht werden. Allenfalls das Scheuerggebäude an diesem Standort, welches noch genutzt wird genießt Bestandsschutz.

Das geplante Betriebsleiterwohnhaus mit Ferienwohnungen am Standort „Hueb“ kann dem vorhandenen Landwirtschaftsbetrieb nicht zugeordnet werden. Dieser Standort steht mit einem Abstand von 400 m Luftlinie nicht im räumlich funktionalen Zusammenhang zur Hofstelle. Die überbaute Grundfläche und Geschossigkeit des Vorhabens ordnet sich der vorhandenen Betriebsgröße unter. Damit kann die geplante Betriebsleiterwohnung im Standort „Hueb“ nicht als privilegiertes Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 Satz 1 eingestuft werden. Eine Zustimmung zur geplanten Betriebsleiterwohnung kann hier nicht gegeben werden.

Die Beurteilung der öffentlichen Belange gemäß § 35 erfolgt durch die untere Baurechtsbehörde mit den Fachbehörden.

Aus Sicht des Landwirtschaftsamtes ist der Bedarf für das geplante Betriebsleiterwohnhaus vorhanden und dient dem Betrieb.

Der geplante Standort für das Betriebsleiterwohnhaus auf den Flst. Nr. 432, 433 und 434 ist aus Sicht des Landwirtschaftsamtes nicht möglich. Dieser Standort steht nicht im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hofstelle (ca. 660 m Weg/ 400 m Luftlinie). Das betriebliche Wohnhaus muss eine direkte räumliche Anbindung an die Hofstelle haben, um die volle Funktion eines Betriebsleiterwohnhauses erfüllen zu können und den Außenbereich größtmöglich zu schonen und die Agrarstruktur zu schützen.

Einem alternativen Standort auf Flst. Nr. 440, direkt neben oder gegenüber vom bestehenden Wohnhaus, kann das Landwirtschaftsamt zustimmen.

Die Wohnfläche sollte das übliche Maß von ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche nicht überschreiten. Statt den in der Bauvoranfrage dargestellten Ferienwohnungen, soll im Kellergeschoss des neuen Betriebsleiterwohnhauses eine kleine Mitarbeiterwohnung eingebaut werden.

Die Voraussetzungen für eine Privilegierung nach § 35 (1) BauGB sind für das weitere Betriebsleiterwohnhaus mit kleiner Mitarbeiterwohnung erfüllt, wenn der Standort wie beschrieben direkt an der Hofstelle ist.

### **Ferienwohnungen**

Für die drei geplanten Ferienwohnungen ist die gleiche Bewertung wie bei der Betriebsleiterwohnung maßgebend. Da am Standort „Hueb“ kein räumlich funktionaler Zusammenhang zur Hofstelle gegeben ist, handelt es sich nicht um „Ferien auf dem Bauernhof“. Ferienwohnungen am Standort Hueb sind als gewerbliches Vorhaben einzustufen. Es kann keine Privilegierung gem. § 35 BauGB zugrunde gelegt werden. Mit einer gewerblichen Ferienwohnung im Außenbereich werden grundsätzlich die Belange des Natur-/Umweltschutzes berührt. Eine Zustimmung zu den geplanten Ferienwohnungen kann hier nicht gegeben werden.

Grundsätzlich ist bei allen Vorhaben im Außenbereich das Gebot der geringstmöglichen Flächenversiegelung zu beachten. Gemäß dem Landwirtschaftsamt ist eine betriebliche Weiterentwicklung am Standort der Hofstelle Flst. Nr. 440, Schindelbach 2 möglich.

**Beschlussantrag:**

1. Der Ortschaftsrat Zollenreute versagt der Errichtung der Betriebsleiterwohnung mit Ferienwohnungen am Standort „Hueb“ das Einvernehmen.
2. Dem Abbruch und geplanten Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle am Standort „Hueb“ wird zugestimmt.

**Anlagen:** Übersichtsplan, Lageplan, Bauvoranfrage, Schnitte

**Beschlussauszüge für**

Bürgermeister     Hauptamt  
 Kämmerei         Bauamt         Ortschaft

Aulendorf, den 11.05.2021