

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium Bau- und Werkausschuss	Termin 16.01.2013	Status öffentlich - Beschluss	Ergebnis
---	-----------------------------	--	-----------------

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses mit Garagen südlich der Obermichelbacher Straße; Fl. Nr. 447 Gemarkung Vach

Aktenzeichen / Geschäftszeichen V-SpA-PIF-Si	
Anlagen: Luftbild	

Beschlussvorschlag:

1. Den Ausführungen des Baureferates wird beigetreten.
2. Der Bauausschuss stellt fest, dass das beantragte Wohngebäude mit einer Gesamtwohnfläche von insgesamt 535 m² und einer Nutzfläche von 464 m² überdimensioniert ist und nicht mehr eine dem landwirtschaftlichen Betrieb „dienende Funktion“ gemäß Baugesetzbuch aufweist. Eine Genehmigungsfähigkeit gem. § 35 (1) BauGB kann daher - aufgrund der Dimensionierung des Wohngebäudes - nicht in Aussicht gestellt werden.

Sachverhalt:

bisherige Beratungsfolge		Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja- Stimmen	Nein- Stimmen
			angen.	abgel.			
1	Baubeirat	17.09.2012	X				
2	Baubeirat	26.11.2012	X				

Aus planungsrechtlicher Sicht ist der von einem Vacher Landwirt geplante Neubau eines Wohnhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 447 Gemarkung Vach wie folgt zu beurteilen:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth ist der fragliche Bereich südlich der Obermichelbacher Straße als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Aussiedlerhof“ dargestellt; ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert nicht.

Im Regelfall ist ein Bauvorhaben - soweit es eine auf die betrieblichen Belange eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes ausgerichtete dienende Funktion ausübt - gem. § 35 (1) BauGB privilegiert.

Insbesondere steht das beantragte Bauvorhaben – das im Zusammenhang mit der Umsiedlung eines Schweinemastbetriebes aus dem Ortskern von Vach in den Außenbereich steht - in funktionaler Beziehung zu den bereits vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden.

Hierdurch ist einerseits eine Nähe zu den Schwerpunkten der betrieblichen Abläufe gegeben und andererseits wird das geplante Wohnbauvorhaben von den benachbarten Betriebsgebäuden äußerlich erkennbar geprägt. Darüber hinaus nimmt die Bebauung nur einen untergeordneten Teil der weiter vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsflächen ein.

Nach der einschlägigen Kommentierung des Baugesetzbuches und der ständigen Rechtsprechung muss mit Rücksicht auf den Grundsatz der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs das Wohngebäude im Verhältnis zum Betrieb angemessen sein. Hierbei ist sowohl der angemessene Wohnbedarf des Betriebsinhabers mit zu berücksichtigen als auch der Bedarf an Fläche für die dem Betrieb entsprechende Büronutzung, die im Wohnhaus untergebracht werden soll.

Im Antrag auf Baugenehmigung wird hierzu ausgeführt, dass im o. g. Bauvorhaben neben dem Betriebsleiter noch die Mutter wohnen soll. Des Weiteren seien für Lehrling, Praktikanten, Betriebs Helfer und Saisonkräfte weitere 4 Wohnungen im Dachgeschoss zur Unterbringung geplant.

Wohnungen für Landarbeiter auf der Hofstelle können von der o. g. Privilegierung unter der Voraussetzung erfasst sein, dass wegen der Art und Größe des Betriebs dauerhaft mit der Anstellung einer entsprechenden Zahl von Mitarbeitern des Betriebs gerechnet werden kann.

Nachdem nach der Kommentierung auch solche Unterkünfte, die als vorübergehende aber wiederkehrende Unterkünfte für Saisonarbeiter dienen, von einer Privilegierung erfasst werden können, könnten h. E. auch die Lehrlings- und Praktikantenunterkünfte eine dem landwirtschaftlichen Betrieb "dienende Funktion" aufweisen.

Laut Bauantragsformblatt beinhaltet das o. g. Bauvorhaben (**umbauter Raum von 3.809 m³**) eine **Gesamtwohnfläche von 535 m²**; **hinzu kommen Nutzflächen in Höhe von 464 m² sowie eine Garage mit 141,51 m² (umbauter Raum von 954 m³).**

Die Wohnflächen werden wie folgt angegeben:

- eine Hauptwohnung mit **164,97 m²**,
- eine Altenteilwohnung mit **105,66 m²**,
- vier Praktikantenwohnungen mit **81,90 m²**, **76,91 m²**, **39,06 m²** und **35,41 m²**
- sowie ein Gästezimmer mit **31,35 m²**.

Von Seiten des Baureferates erscheint das beantragte Bauvorhaben - unter Einbeziehung der o. g. Kommentierungen zum § 35 (1) BauGB - hinsichtlich der Wohnbauflächen überdimensioniert.

Aus diesem Grund wurde das Bauvorhaben vom Baubeirat in seiner Sitzung am 17.09.2012 begutachtet und als planungsrechtlich unzulässig erachtet. Dem Bauherrn wurde vom Baubeirat jedoch anheimgestellt, durch eine entsprechende Fachbeurteilung des zuständigen Amtes für Landwirtschaft nachzuweisen, dass das beantragte Bauvorhaben den Dimensionen eines Aussiedlerhofes entspricht.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth (AELF) nimmt wiederum zu dem o. g. Bauantrag wie folgt Stellung: „Insgesamt ist die Größe des geplanten Wohnhauses mit einer gesamten Wohnfläche von rund 535 m² laut Bauantrag auch unter Berücksichtigung der o. g. betrieblichen Veränderungen sehr großzügig bemessen. Laut gemeinsamer Bekanntmachung des StMI, StMMELF und STMU vom 10.06.1998 kann eine dienende Funktion z. B. bei überdimensionierten Wohngebäuden entfallen. Eine vertiefte Beurteilung der erforderlichen Raumbedürfnisse fällt nach Ansicht des AELF in den Zuständigkeitsbereich der Stadt Fürth“.

In seiner Sitzung am 26.11.2012 hat sich der Baubeirat ein weiteres Mal mit dem beantragten Bauvorhaben befasst. Da der Baubeirat grundsätzlich die Umsiedlung des Schweine-mastbetriebes aus dem Ortskern von Vach in den Außenbereich befürwortet, hat er die Verwaltung beauftragt, mit dem Antragsteller erneut Verhandlungen darüber zu führen, dass die beantragte Wohn- und Nutzfläche reduziert wird.

Daraufhin hat der Antragsteller eine Reduzierung des Wohnraumes von seiner Architektin einplanen lassen. In der letzten Vorsprache im Stadtplanungsamt wurde jedoch vom Bauherrn erklärt, dass eine Reduzierung nicht gewollt sei und von dem ursprünglichen Bebauungskonzept nicht abgerückt werde.

Das Baureferat ist jedoch weiterhin der Ansicht, dass auch privilegierte Vorhaben entsprechend der in § 35 Abs. 5 Satz 1 BauGB enthaltene Vorgaben in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen sind.

Da der Antragsteller die beantragte Wohn- und Nutzfläche nicht reduziert hat – kann für das Bauvorhaben auch keine Genehmigungsfähigkeit gem. § 35 (1) BauGB in Aussicht gestellt werden.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Gesamtkosten	€		€
Veranschlagung im Haushalt			
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.	Budget-Nr.
		im	<input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			

Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 20.12.2012

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt Herr Thomas Siegle
--