

12.03.2021
AZ 632.6
Stefan Adam

Bauvorhaben Flst. Nr. 1196, Gemarkung Rübgarten

I. Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 35 i.V.m. § 36 BauGB zur Nutzungsänderung in einen Pferdestall zur Hobbytierhaltung wird erteilt, sofern die nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 g) BauGB erforderliche Verpflichtung übernommen wird, dass keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorgenommen wird, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erforderlich.
2. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 35 i.V.m. § 36 BauGB zur Errichtung der geplanten Dunglege wird erteilt.
3. Weitere Auflagen und Bewertungen der Fachbehörden bleiben unberührt.

II. Begründung

Die Bauherrschaft beantragt die Baugenehmigung für die Nutzungsänderung des bestehenden Heu- und Strohlagers, welches Bestandteil des genehmigten Ziegenstalls auf Flst. Nr. 1196, Gemarkung Rübgarten, ist, in 4 Pferdeboxen zur Hobbytierhaltung sowie zur Errichtung einer überdachten Dunglege. Das Vorhaben liegt im Außenbereich, seine Zulässigkeit beurteilt sich nach § 35 BauGB.

Vorgeschichte / Genehmigungsstand

Am 10.09.2008 wurde vom Landratsamt Reutlingen im Einvernehmen mit der Gemeinde ein positiver Bauvorbescheid zur Errichtung eines Ziegenstalls mit Futterlager und Auslauf mit den dazugehörigen Geräten auf Flst. Nr. 1196 der Gemarkung Rübgarten erteilt. Die seinerzeitige Bauherrschaft (alle Angaben zu Bauherrschaften sind aus Datenschutzgründen der nichtöffentlichen Anlage zur Drucksache zu entnehmen) konnte hierfür im Rahmen ihres landwirtschaftlichen Betriebs eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB geltend machen. In Folge wurde hierzu am 03.02.2008 die zur Realisierung des Vorhabens notwendige Baugenehmigung erteilt.

Am 18.04.2011 wurde in geänderter Bauherrschaft ein Bauantrag zum Neubau einer Berge- und Maschinenhalle gestellt. Hierzu wurde vom Kreislandwirtschaftsamt ebenfalls die Privilegierung festgestellt. Das Vorhaben war im Ortschaftsrat und überdies im Ort seinerzeit nicht unumstritten und wurde lange auch von der unteren Naturschutzbehörde im Hinblick auf den sensiblen Landschaftsraum, innerhalb dessen es liegt, nicht unkritisch gesehen. Schließlich konnte es aber unter Auflagen zur Eingrünung und Gestaltung genehmigt werden, da die rechtlichen Voraussetzungen nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gegeben waren. Die Gemeinde hat hierzu mit Beschluss des Bauausschusses vom 29.11.2011 ihr Einvernehmen erteilt. Zudem hat die Gemeinde seinerzeit eine Stellungnahme des Ortschaftsrats Rübgarten an das Landratsamt Reutlingen übermittelt, die im Wesentlichen zum Gegenstand hatte, dass die Nutzung des Gebäudes an die landwirtschaftliche Haltung von Raufutterfressern (Ziegen, Schafe, Rinder oder Pferde) gebunden werden solle und mit Aufgabe der landwirtschaftlichen Tierhaltung der Baugenehmigung die Grundlage entzogen und das Gebäude ersatzlos entfernt werden sollte. Zudem sollte eine gewerbliche Nutzung, z.B. durch den Betrieb „Forst- und Gartenarbeiten mit Brennstoffhandel“ eines der Bauherren, unterbunden werden. Der Ortschaftsrat wünschte ebenfalls eine Alternativenprüfung im Hinblick auf die Standortfrage, um den sensiblen Landschaftsraum im Bereich des Baugrundstücks zu schonen. Letztlich lagen allerdings die rechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung der Baugenehmigung vor, sodass diese schließlich am 28.12.2011 erteilt werden konnte. Dies unter der Auflage, dass gewerbliche Nutzungen, insbesondere die vorgenannte, nicht Gegenstand der Baugenehmigung seien und eine Nutzungsänderung genehmigungspflichtig sei. Die weiteren Anregungen des Ortschaftsrats konnten aus Rechtsgründen nicht berücksichtigt werden, da das Gebäude, einmal genehmigt, nach Aufgabe der genehmigten Nutzung als Baulichkeit seinen Bestandschutz nicht verliert, sondern vielmehr eine Folgenutzung dann materiell-rechtlich zulässig sein muss. Im Nachgang zur Realisierung des Bauvorhabens schlug dieses noch einige Zeit lang Wellen im Ort.

Am 21.09.2015 entschied der Ortschaftsrat Rübgarten, dem Anschluss des Grundstücks an das gemeindliche Wasserversorgungsnetz auf Kosten der Grundstückseigentümer zuzustimmen. Der Antrag war seinerzeit gestellt worden, um die durch Fässer sichergestellte Wasserversorgung durch einen Anschluss an das Netz zu ersetzen. Diese Maßnahme kam allerdings bis heute nicht zur Ausführung.

Bereits im Mai 2016 musste dann leider festgestellt werden, dass das Areal unzulässigerweise zur Abstellung von Fahrzeugen genutzt wurde, die dem Transport von Pferden und Gerätschaften des Hobbyferdesportteams des heutigen Bauherren. Diese Fahrzeuge sind mittlerweile an einem anderen - zulässigen- Standort im Innenbereich untergebracht. Die Gemeinde hat seinerzeit das Landratsamt um die Durchführung von Baukontrollen und eines Mängelbeseitigungsverfahrens gebeten, was damals aus personellen Gründen leider nicht zeitnah erfolgte. Die illegale Nutzung wurde auch im Rahmen einer mündlichen Verhandlung des Verwaltungsgerichts Sigmaringen in Rübgarten in einer anderen Außenbereichsangelegenheit thematisiert. Im Zuge der Baukontrolle Ende 2016 wurde dann auch festgestellt, dass im Bereich des genehmigten Heu- und Strohlagers Pferdeboxen eingebaut wurden und dort Pferde gehalten werden. Seinerzeit zeigte sich der Bauherr gegenüber dem

Baukontrolleur der Naturschutzbehörde unkooperativ und versuchte, den Missstand diesem gegenüber zu verbergen.

Am 05.04.2017 wurde dann der Bauantrag für die Nutzungsänderung und die Errichtung einer Dungele gestellt. Das Landratsamt als untere Baurechtsbehörde hatte seinerzeit angekündigt, die Privilegierung des Betriebs und die beweideten Flächen durch die Ziegen des Betriebs, die maßgeblich für die Zulassung der Hofstelle am heutigen Standort war, umfassend überprüfen zu wollen. Zwischenzeitlich ist das Vorhaben nun entscheidungsreif.

Bauplanungsrechtliche Bewertung

Unstrittig ist aus Sicht der Verwaltung, dass es sich bei der Hobbyponyhaltung nicht um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt. Auch von den seinerzeitigen Aussagen (2016 / 2017) des Landratsamts ausgehend, hat die Verwaltung diesen Umstand als sehr maßgebend für die baurechtliche Beurteilung des Vorhabens angesehen. Zwischenzeitlich vertritt die untere Baurechtsbehörde allerdings die Auffassung, dass die Hobbyponyhaltung durchaus auch als sog. mitgezogener Betriebsteil angesehen werden könnte, welcher nach der Rechtsprechung dann als Bestandteil der privilegierten Nutzung zu bewerten und genehmigungsfähig wäre. Die untere Baurechtsbehörde bildet sich aber ihre finale Rechtsmeinung erst nach Vorliegen der Stellungnahme der Gemeinde, die im Rahmen des Einvernehmens nach § 36 BauGB erfolgt.

Einzelne nichtlandwirtschaftliche Nutzungen können dann an der Privilegierung teilnehmen, wenn sie durch ihre betriebliche Zuordnung zur landwirtschaftlichen Tätigkeit von dieser mitgezogen werden. Es muss sich dabei um eine bodenrechtliche Nebensache handeln. Das ist der Fall, wenn sie der Hauptanlage unmittelbar (funktional) zu- und untergeordnet ist und durch diese Zu- und Unterordnung auch äußerlich erkennbar geprägt wird, d.h. der landwirtschaftsfremde Betriebsteil darf seinem Umfang und seiner Bedeutung nach lediglich ein Anhängsel zur Landwirtschaft sein. Wesentlich ist zudem, dass zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und der hinzukommenden Betätigung ein betrieblicher Zusammenhang besteht.

Es erscheint der Verwaltung dabei vorliegend zunächst fraglich, ob die Hobbyponyhaltung überhaupt ein mitgezogener Bestandteil des landwirtschaftlichen Betriebs sein kann, da zwischen ihr und der landwirtschaftlichen Betätigung kein erkennbarer betrieblicher Zusammenhang besteht. Es handelt sich bei der Hobbyponyhaltung eigener Reit- und Fahrpony schließlich nicht um eine betriebliche Tätigkeit, sondern um eine solche, die aus Liebhaberei und zur individuellen Freizeitgestaltung betrieben wird. Insofern erschließt sich nicht überzeugend, worin vorliegend ein betrieblicher Zusammenhang zu sehen sein soll. Der VGH München geht dabei bspw. in einer Entscheidung vom 23.12.2016 davon aus, dass der mitgezogene Betriebsteil dem landwirtschaftlichen Betrieb zur Erhaltung und Existenzsicherung eine zusätzliche Einkommensquelle schaffen soll, was vorliegend nach Kenntnis der Verwaltung nicht gegeben ist.

Überdies wird davon ausgegangen, dass sich die Nutzung der Hobbypferdehaltung, selbst wenn die vorstehenden Bedenken ausgeräumt werden könnten, nicht als bodenrechtliche Nebensache darstellt, da sie sich der landwirtschaftlichen Hauptnutzung vorliegend nicht unterordnet und nicht lediglich ein Anhängsel zur Landwirtschaft darstellt. Es ist dies anhand den Umständen des Einzelfalls und der städtebaulichen Wirkungen des Vorhabens zu beurteilen. Vorliegend wird angesichts der Fläche, die das Vorhaben einnimmt sowie des Anteils von knapp 35 % am Volumen der Dunglege sowie aufgrund des die Gesamtanlage mitprägenden Eindrucks vor Ort nicht davon auszugehen sein, dass es sich um eine untergeordnete Nutzung handelt. Vor allem in Bezug zur Ziegenhaltung, die als Grundlage der Privilegierung für die gesamte Hofstelle dient, hat die Pferdehaltung mit insgesamt 4 Tieren ggü. durchschnittlich 15 Mutterziegen mit Nachzucht sowie 2 Ziegenböcken nach dem Dafürhalten der Verwaltung ein nicht unerhebliches städtebauliches Gewicht erreicht. Dies schlägt sich auch darin nieder, dass die geplante Dunglege nach der fachlichen Stellungnahme des Kreislandwirtschaftsamts vor allem für die Pferdehaltung notwendig ist; obschon eine solche mittlerweile auch für die Ziegenhaltung als sinnvoll erachtet wird, gleichwohl eine Dunglege in den bisherigen Genehmigungsverfahren aufgrund der halbjährigen Aufstallung der Ziegen mit Haltung auf einer Mistmatratze über den Winter bislang nicht gefordert war.

Aus diesen Gründen kommt die Verwaltung zum Ergebnis, die beantragte Nutzungsänderung nicht als an der Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB teilnehmenden, mitgezogenen Betriebsteil einzustufen, sondern von einem begünstigten Vorhaben nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB auszugehen und dies als Teilentprivilegierung des ehemals vollständig privilegiert genutzt Gebäudes einzustufen. Mit der Folge, dass für das weggefallene Heu- und Strohlager eine Baulast nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 g) BauGB notwendig würde. Gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann einem sonstigen Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nämlich nicht entgegengehalten werden, dass es Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt, soweit es im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB ist und es sich um die die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
- b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
- c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
- d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
- e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
- f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nummer 1 zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je

Hofstelle und

g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erforderlich.

Diese Voraussetzungen liegen vor. Der Gesetzgeber möchte mit dieser Regelung eigentlich dem Strukturwandel in der Landwirtschaft Rechnung tragen und die Weiternutzung erhaltenswerter Bausubstanz im Außenbereich unter vereinfachten Vorzeichen ermöglichen. Gleichwohl sind die Tatbestandsvoraussetzungen auch hier vorliegend erfüllt, weshalb das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen ist. Versagungsgründe liegen nicht vor.

Die Dunglege ist in dem für die Ziegenhaltung erforderlichen Umfang als privilegiert anzusehen, der Anteil für die Pferdehaltung könnte als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB mitgetragen werden. Die untere Naturschutzbehörde hat ihre frühere sehr kritische Haltung bezüglich des Landschaftsschutzes in diesem Bereich vorliegend zurückgestellt und dem Bauvorhaben unter der Maßgabe einer Baumpflanzung ihrer Zustimmung erteilt.

Allgemeine Zielsetzung des Landratsamts, die die Gemeinde mitträgt, ist die Stärkung der Nebenerwerbs- und Kleinlandwirtschaft, die für die Region prägend ist, um nicht irgendwann nur noch Großbetriebe in der Landbewirtschaftung zu haben. Landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich weisen regelmäßig Nutzungen auf, die anderen Zwecken dienen. Neben erwerbswirtschaftlichen Tätigkeiten zählen hierzu Einrichtungen der privaten Lebensgestaltung (vom Hausgarten bis zur Grillstelle) oder Tierhaltungen aus Liebhaberei. Im Rahmen des rechtlichen Gerüsts von § 35 BauGB werden im Einzelfall sachgerechte Entscheidungen getroffen.

Im Ergebnis schlägt die Verwaltung vor, das Einvernehmen auf Basis der genannten Grundlagen zu erteilen. Die geforderte Verpflichtungserklärung wäre noch vorzulegen, das sollte aber nach entsprechender Beratung und Beschlussfassung der gemeindlichen Gremien zeitnah möglich sein, sodass der Weg für den positiven Abschluss des Baugenehmigungsverfahrens dann frei wäre.

Vom Verhalten der Bauherrschaft ausgehend und aufgrund der Gesamtumstände des Vorhabens ist sich die Verwaltung keinesfalls sicher, dass die Bauherrschaft von Anfang an mit offenen Karten gespielt hat. Unzweifelhaft festgehalten werden kann jedenfalls, dass das Verhalten der Bauherrschaft nicht gerade als vertrauensbildende Maßnahme gewertet werden kann und sich die Gemeinde schon auch ein Stück weit getäuscht sehen darf. Grund für die Irritation ist auch, dass sich die Gemeinde seinerzeit für die Realisierung der Berge- und Maschinenhalle engagiert hatte, um den landwirtschaftlichen Betrieb zu unterstützen. Es bleibt jedenfalls ein großes Fragezeichen und moralisch kann das Verhalten der Bauherrschaft zumindest als sehr zweifelhaft bezeichnet werden. Dies darf und wird aber keinen Einfluss auf die baurechtliche Beurteilung des jetzigen Bauantrags haben, der im Ergebnis wohl auch hätte genehmigt werden können, wäre er ordnungsgemäß vor Durchführung der Nutzungsänderung gestellt worden. Ob nun die gesetzlichen Regelungen legal, aber kreativ und ggf. von vornherein berechnend, ausgenutzt wurden oder ob wirklich nur versäumt wurde, den eigentlich notwendigen Bauantrag rechtzeitig vor Durchführung der Nutzungsänderung zu stellen, wird wohl nicht restlos aufzuklären sein. Ein jeder möge sich hierzu seine Meinung bilden, diese darf aber keine Rolle in der baurechtlichen Bewertung des Vorhabens spielen, da bei Vorliegen der rechtlichen Voraussetzungen ein Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung besteht. Insofern ist die Verwaltung bestrebt, nach positivem Abschluss des Baugenehmigungsverfahrens den Blick nach vorne zu richten und die Vergangenheit ruhen zu lassen.

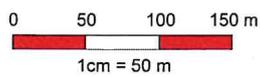
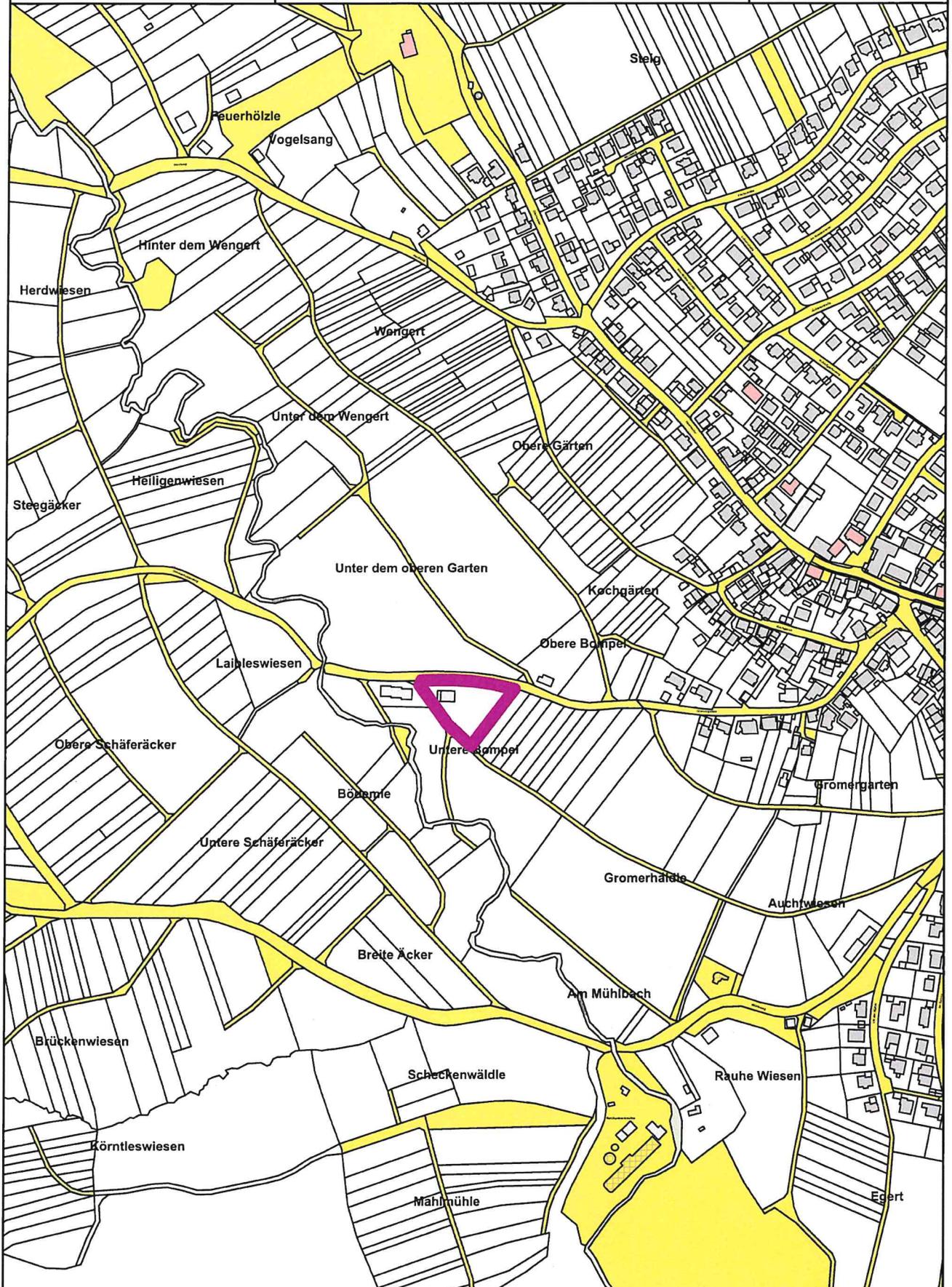
gez.
Stefan Adam



Flst. Nr. 1196, Gemarkung Rübgarten

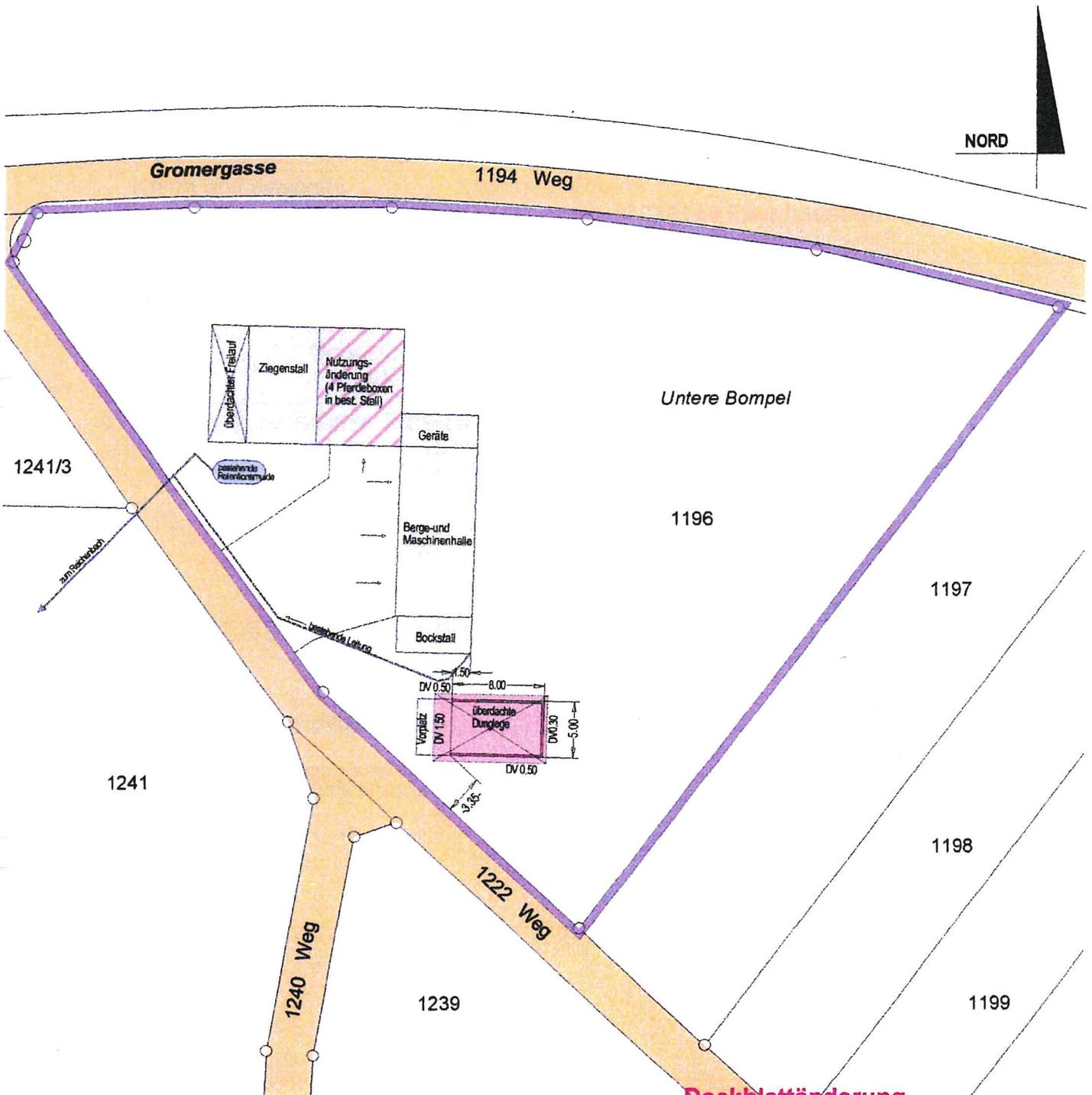
Datum: 12.03.2021
Uhrzeit: 16:09:24
Benutzer: sadam

Übersichtsplan



LAGEPLAN

----ZEICHNERISCHER TEIL--- Maßstab zum Bauantrag (§4 LBOVVO)



Deckblattänderung
Gefertigt, den 28.08.2019
 Ingenieur für Vermessung
 Sachverständiger §5 LBOVVO

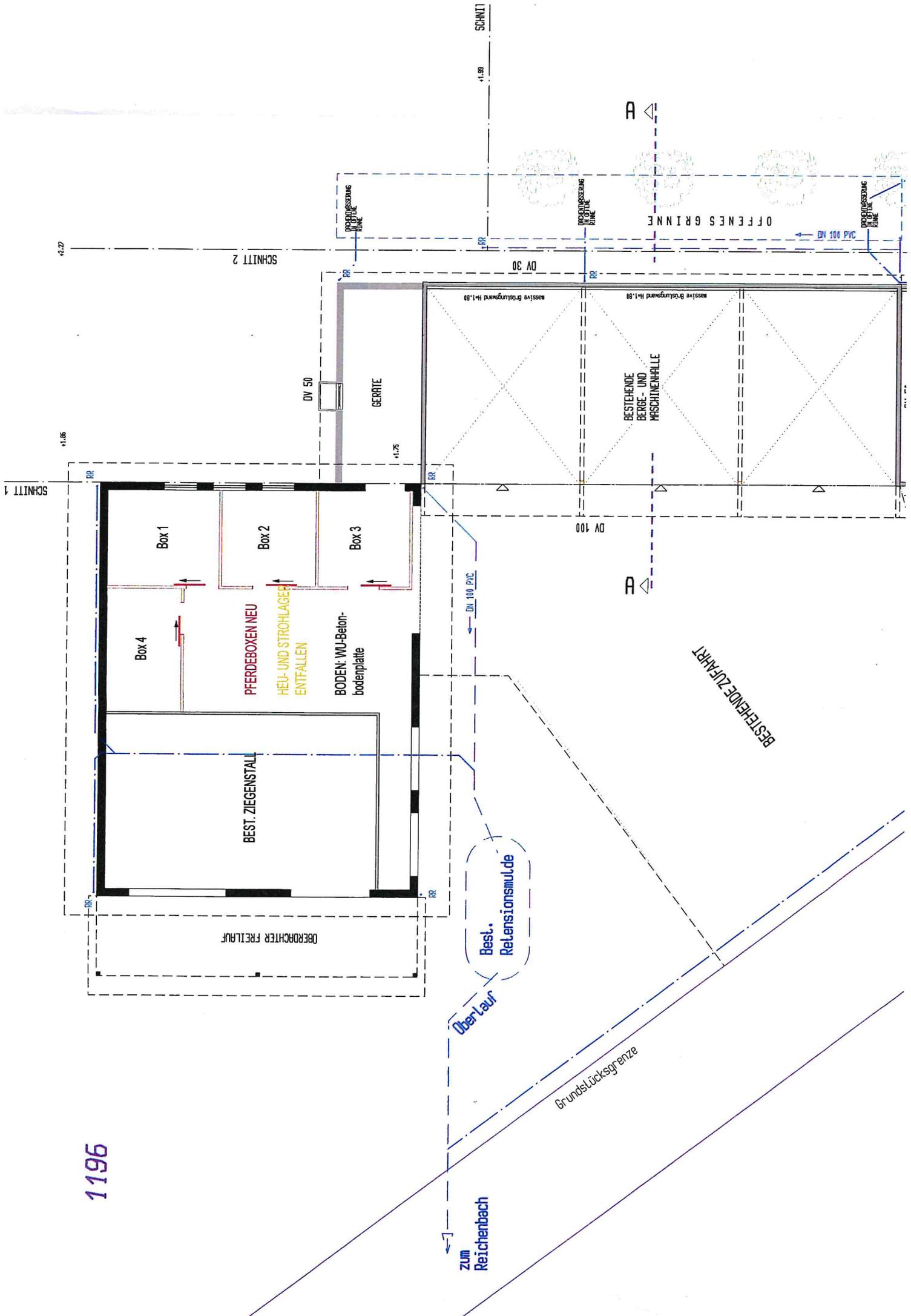
Maß- und Höhenänderungen (REFH) sind dem Lageplanfertiger mitzuteilen

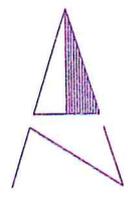
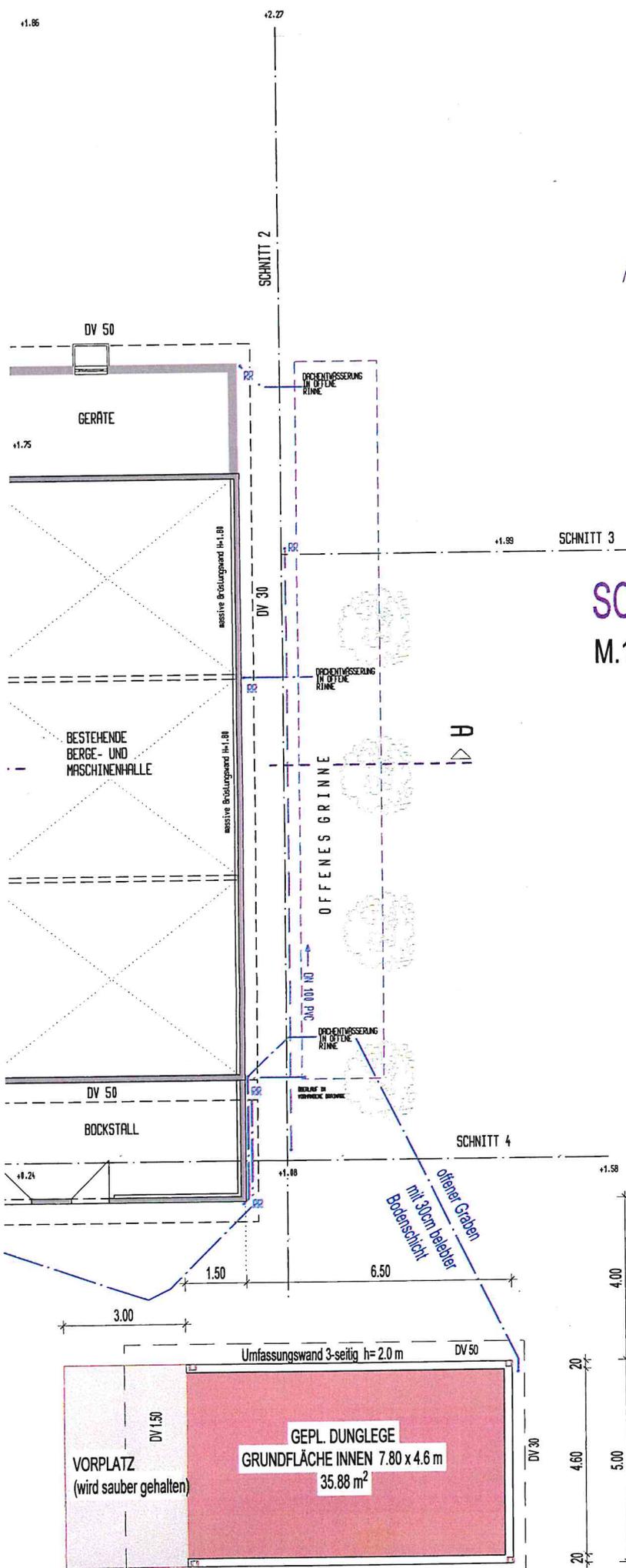
Die Übereinstimmung des zeichnerischen Teils mit dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster wird bestätigt.

Vermessungsbüro
Manfred Haigis
 Rathausstraße 17
 Stadtteil Bechtoldsweiler
72379 Hechingen
 Tel. (07471) 15348 Fax 3413
 mail: manfred.haigis@web.de

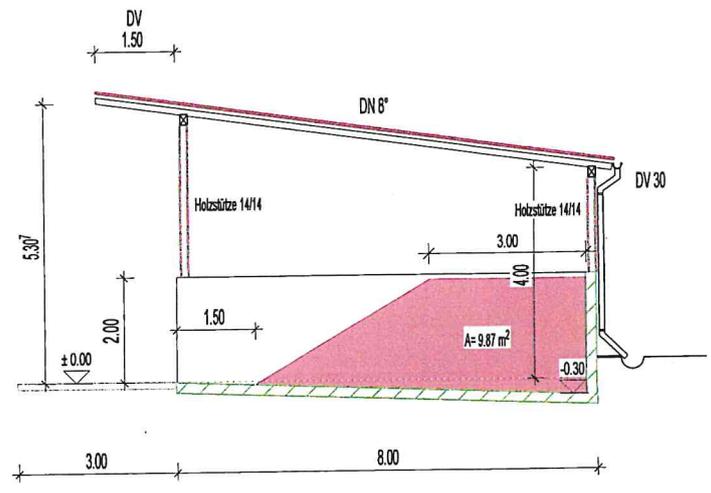


1196

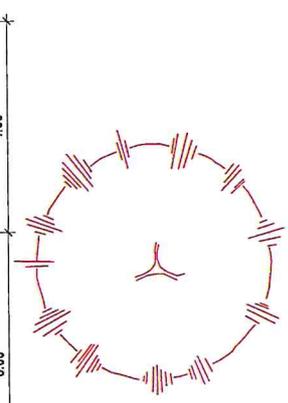




SCHNITT DUNGLEGE M.1:100



Berechnung notwendiges Dunglager:
 Querschnitt Dunglage = 9.87 m²
 x Lagerbreite = 4.60 m
 ergibt Dunglager = 45.40 m³



Baum neu, großkronig
 (Linde, Eiche oder Hainbuche)

GRUNDRISS ERDGESCHOSS
 DECKBLATT VOM 08.11.2017
 DECKBLATT VOM 26.11.2018
 DECKBLATT VOM 28.08.2019