

|                                                                                                                                                                                    |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Gemeinde Kirchzarten                                                                                                                                                               | <b>BESCHLUSSVORLAGE</b> |
| <b>Vorlage Nr.: 2021/178</b>                                                                                                                                                       |                         |
| Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2021/64                                                                                                                                               | 30. Dezember 2021       |
| Bau- und Umweltausschuss am 10.01.2022 - nicht öffentlich -<br>Gemeinderat am 20.01.2022 - öffentlich -                                                                            |                         |
| <b>Tagesordnungspunkt</b><br><u>Stellungnahme zum Bauantrag; Nutzungsänderung und Ausbau eines Pferdestalls zu Wohnzwecken; Höllentalstraße 22; Flst.-Nr. 93/5, Gemarkung Burg</u> |                         |

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt, dem Bauvorhaben zur Nutzungsänderung und Ausbau eines Pferdestalls zu Wohnzwecken zuzustimmen, soweit eine Genehmigungsfähigkeit nach § 35 BauGB gegeben ist.

### **Beratungsergebnis:**

\_\_\_ einstimmig  
\_\_\_ mit Stimmen

..... Ja

..... Nein

..... Enthaltungen

\_\_\_ lt. Beschlussvorlage

\_\_\_ abweichender Beschluss

## Sachverhalt:

Für das Grundstück Höllentalstraße 22, Flst.-Nr. 93/5, Gemarkung Burg wurde ein Bauantrag zur Nutzungsänderung und Ausbau eines Pferdestalls zu Wohnzwecken / Einfamilienhaus eingereicht.

Das Grundstück liegt im Außenbereich und muss somit nach § 35 BauGB beurteilt werden. Der Flächennutzungsplan weist für diesen Bereich landwirtschaftliche Fläche aus. Des Weiteren befindet sich das Grundstück im Landschaftsschutzgebiet „Zartener Becken“.

Derzeit befinden sich auf dem Grundstück ein Wohngebäude, ein Stallgebäude sowie Pferdeboxen im nördlichen Bereich. Geplant ist, den bestehenden Pferdestall zu einem Einfamilienhaus auszubauen.

Für das Bauvorhaben wurde bereits Ende 2020 eine Bauvoranfrage eingereicht, um die baurechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 35 BauGB vorab zu klären. *Auf die Beratungsvorlage 2020/164 vom 17.12.2020 wird verwiesen.*

Mit der Bauvoranfrage wurden drei Fragen eingereicht, die auf die Zulässigkeit nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) geprüft wurden:

1. die Nutzungsänderung von einem Pferdestall zu Wohnzwecken
2. die Anhebung des Daches am Bestandsgebäude
3. die vorhandene, bereits überdachte, Terrasse dem Gebäude als Wohnraum zuzuschlagen

Mit dem Bauvorbescheid, der im Mai diesen Jahres erfolgte, wurde die Nutzungsänderung von Pferdestall zu Wohnzwecken (Frage 1), unter Einhaltung der Voraussetzung des § 35 (4) Nr. 1 BauGB, als bauplanungsrechtlich zulässig entscheiden.

Nach § 35 (4) Nr. 1 b) ist die Nutzungsänderung zulässig, wenn die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt. Dies wäre bei einer Anhebung des Daches (Frage 2) sowie die Erweiterung des Wohnraumes durch die überdachte Terrasse (Frage 3) nicht der Fall, weshalb diese Fragen im Bauvorbescheid als bauplanungsrechtlich unzulässig entschieden wurden.

Der aktuell vorliegende Bauantrag sieht nicht vor, das Dach des Bestandsgebäudes anzuheben oder die überdachte Terrasse dem Gebäude als Wohnraum zuzuschlagen. Somit liegt aus Sicht der Verwaltung eine Genehmigungsfähigkeit nach § 35 BauGB vor. Die abschließende Prüfung erfolgt durch die untere Baurechtsbehörde.

1. Finanzielle Auswirkungen  
x
2. Klimatische Auswirkungen  
x
3. Inklusive Auswirkungen  
x

**Anlagen:**

- Luftbild
- Auszug FNP
- Planunterlagen (teilweise verkleinert)