

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2024/019	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 3/2024	10. April 2024
Bau- und Umweltausschuss am 08.04.2024 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 18.04.2024 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>Stellungnahme zum Bauantrag; Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses,</u> <u>Hanselhofstraße 21, Flst.-Nr. 157/2, Gemarkung Burg</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt, dem Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zuzustimmen, soweit eine Genehmigungsfähigkeit nach § 35 BauGB im Außenbereich gegeben ist und die Privilegierung vorliegt.

Beratungsergebnis:

einstimmig

mit Stimmen

..... Ja

..... Nein

..... Enthaltungen

lt. Beschlussvorlage

abweichender Beschluss

Sachverhalt:

Für das Grundstück Hanselhofstraße 21, Flst.-Nr. 157/2, Gemarkung Burg, wurde ein Bauantrag im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zum Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses gestellt.

Das Grundstück befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich und muss somit nach § 35 BauGB beurteilt werden. Der Außenbereich unterliegt der größtmöglichen Schonung. Es sind nur privilegierte Vorhaben zulässig.

Bereits im Juni 2008 erhielt der Bauherr die Baugenehmigung zur Errichtung eines Mutterkuhstalls mit Güllelager auf dem Grundstück Flst.-Nr. 157/2, Hanselhofstr. 21 in Burg-Höfen. In der Vergangenheit versuchte er in der Nähe auch ein Wohnhaus mit Ferienwohnung zu errichten.

Im Bereich der früheren Hofstelle scheiterte das Vorhaben jedoch an der fehlenden Privilegierung. Seitens des Fachbereichs Landwirtschaft wurde stets die Auffassung vertreten, dass dieser Betriebszweig in der Regel die Anwesenheit des Inhabers auf dem Betriebsgelände nicht erfordert. Um privilegiert zu sein, muss für ein Wohnhaus die dienende Funktion für die Landwirtschaft gegeben sein.

Bei einem Vororttermin durch das Landratsamt wurde dem Bauherrn zugestanden direkt im Bereich des Mutterkuhstalls ein landwirtschaftliches Wohnhaus zu errichten. Ein entsprechender Bauantrag wurde jedoch nie gestellt. Vielmehr wurde das Betriebskonzept erneut vorgelegt um mit einer Bauvoranfrage zu klären, ob das zugestandene Wohnhaus auch an der Stelle der früheren Hofstelle errichtet werden kann. Die Bauvoranfrage wurde seitens des Landratsamtes aufgrund der fehlenden Privilegierung am 19.05.2014 abgelehnt.

Der nun gestellte Bauantrag beinhaltet keine Ferienwohnung mehr, sondern lediglich den Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses.

Bereits im vergangenen Jahr wurde ein Bauantrag zur Bebauung des Grundstücks gestellt. Nachdem das Landratsamt diverse Nachforderungen hatte und den Bauherren darauf aufmerksam gemacht hat, dass der Antrag gem. § 51 (5) LBO nur im vereinfachten Verfahren eröffnet wird, wurde der Bauantrag zunächst zurückgezogen.

Das Betriebsleiterwohnhaus soll im nordwestlichen Teil des Grundstücks, in geringer Entfernung zu bestehenden weiteren Wohngebäuden erbaut werden. Durch die Entfernung zum bestehenden Stallgebäude wird die größtmögliche Schonung des Außenbereichs sichergestellt. Würde das Wohnhaus näher am Stallgebäude errichtet werden, müsste das Grundstück zunächst erschlossen werden, zudem wäre eine Zersiedlung im Außenbereich gegeben.

Im Jahr 2007 musste am geplanten Standort der „alte Henslerhof“ aufgrund Einsturzgefahr nach einem Sturmereignis auf Anordnung vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald abgerissen werden.

Das jetzt beantragte Betriebsleiterwohnhaus soll am alten Standort wiedererrichtet werden. Das Grundstück ist bereits voll erschlossen und die Zufahrt ist gesichert.

- 1. Finanzielle Auswirkungen**
X
- 2. Klimatische Auswirkungen**
X
- 3. Inklusiv Auswirkungen**
X

Anlagen:

- Luftbild
- Planunterlagen