

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2017/504	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2017/13	26. April 2017
Bau- und Umweltausschuss am 27.03.2017 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 06.04.2017 - öffentlich - Bau- und Umweltausschuss am 24.04.2017 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 04.05.2017 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>Stellungnahme zur Bauvoranfrage; Neubau Einfamilienhaus, OT Dietenbach 31 (Tritschlerhof)</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, die Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses im Außenbereich abzulehnen. Das Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 35 BauGB wird nicht erteilt.

Beratungsergebnis:

einstimmig

mit Stimmen

..... Ja

..... Nein

..... Enthaltungen

lt. Beschlussvorlage

abweichender Beschluss

Sachverhalt:

Für das Flst.Nr. 960, Gemarkung Kirchzarten, einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück des Tritschlerhofs (Mühlematte), OT Dietenbach 31, wurde eine Bauvoranfrage eingereicht.

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich und ist somit nach § 35 BauGB zu beurteilen. Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „OT Dietenbach 26-31“. Der Außenbereich unterliegt der größtmöglichen Schonung. Es sind deshalb im Außenbereich nur privilegierte Vorhaben zulässig. Ob es sich bei dem Vorhaben um ein privilegiertes Vorhaben gem. § 35 BauGB handelt, muss geprüft werden.

Der Betrieb wird derzeit von der Schwägerin und dem Neffen des Antragsstellers im Nebenerwerb geführt, soll aber wieder aufgestockt werden. Der Antragssteller führt aus, dass er regelmäßig auf dem Hof mit hilft.

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit 140 m² - 160 m² Wohnfläche in der Nähe des bestehenden Wohnhauses (Dietenbach 31), um die Schwägerin und den Neffen mehr unterstützen bzw. entlasten zu können.

Mit der eingereichten Bauvoranfrage möchte der Antragssteller folgende Fragen klären:

1. Ist der Neubau im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung im Nebenerwerb nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Ist ein Neubau zur reinen Wohnnutzung an der geplanten Stelle laut dem Flächennutzungsplan möglich?

Zu 1:

Nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es u.a. einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Der geplante Neubau des Einfamilienhauses liegt nicht direkt auf der Betriebsfläche. Der Antragssteller ist nicht Eigentümer bzw. Betriebsleiter des landwirtschaftlichen Betriebes, so dass der Neubau nicht als Betriebsleiterwohnung begründet werden kann.

Zu 2:

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück Flst.Nr. 960 als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Eine Bebauung des Grundstücks widerspricht somit den Darstellungen des Bebauungsplans. Wie bereits oben erwähnt, unterliegt der Außenbereich der größtmöglichen Schonung. Hinzu kommt, dass das Grundstück außerdem in einem Landschaftsschutzgebiet liegt.

Ob es sich bei dem Neubau des geplanten Wohnhauses um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 BauGB handelt, muss von den zuständigen Fachbehörden des Landratsamtes abschließend geprüft werden.

Anlagen

- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Lageplan

Sachverhalt nach der Bau- und Umweltausschusssitzung:

Der Bau- und Umweltausschuss hat erneut ausführlich über das geplante Vorhaben diskutiert und beraten und kam zu dem Ergebnis, das Einvernehmen zur Bauvoranfrage zu versagen.