

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2018/806	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2018/49	31. Oktober 2018
Bau- und Umweltausschuss am 12.11.2018 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 22.11.2018 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>Stellungnahme zur Bauvoranfrage; Abbruch eines Wohn- und Ökonomiegebäudes und Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Ökonomieteil für Nebenerwerbslandwirtschaft; Am Fischbach 20</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt, der Bauvoranfrage zuzustimmen, wenn eine Genehmigungsfähigkeit nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) gegeben ist.

Beratungsergebnis:

☐ einstimmig

☐ mit Stimmen

..... Ja

..... Nein

..... Enthaltungen

☐ lt. Beschlussvorlage

☐ abweichender Beschluss

Sachverhalt:

Für das Grundstück Am Fischbach 20 (Flst. Nr. 824, Gemarkung Kirchzarten) wurde eine Bauvoranfrage zum Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Ökonomieteil eingereicht. Das Bestandsgebäude soll vollständig abgebrochen werden. Das neu geplante Wohngebäude soll mit 2 Vollgeschossen, Satteldach und einer Dachneigung von 38° errichtet werden.

Ein untergeordneter Teil des Gebäudes soll als Ökonomieteil für die Nebenerwerbslandwirtschaft genutzt werden.

Das Bestandsgebäude hat die ungefähren Maße 21 m (Länge) x 11 m (Breite). Hinzu kommt ein Anbau mit 9 m x 10 m.

Das neue Vorhaben ist mit den Maßen 20,30 m (Länge) x 9,70 m (Breite) geplant.

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich und ist somit nach § 35 BauGB zu beurteilen. 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.

Mit der nun vorliegenden Bauvoranfrage sollen folgende Fragen geklärt werden:

- 1. Kann der Baukörper in den Abmessungen 20,30 m (Länge) x 9,70 m (Breite) mit 2 Vollgeschossen und 38° Dachneigung errichtet werden?*
- 2. Können im neuen Baukörper 2 abgeschlossene Wohneinheiten errichtet werden? Die Stellplätze werden gem. Lageplan nachgewiesen. Ein Teil des Gebäudes würde weiterhin wie im Bestand noch als Nebenerwerbslandwirtschaft genutzt werden.*

Sonstige Vorhaben sind im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 Abs. 2 nur dann zulässig, wenn ihre Ausführung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

In Absatz 3 ist formuliert, dass eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere dann vorliegt, wenn das Vorhaben „den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht“ (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

Der Flächennutzungsplan weist für dieses Grundstück landwirtschaftliche Fläche aus, weshalb dieses Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht.

Nach Absatz 4 kann den sonstigen Vorhaben nach Absatz 2 nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen, (...) soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind.

Gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB ist die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- a) Das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,
- c) das vorhandene Gebäude wird sein längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
- d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird.

Anlage:

- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Planunterlagen, teilweise verkleinert