

Der Bürgermeister der Gemeinde Wittnau

Beschlussvorlage



Öffentlich

Nichtöffentlich

Amt:	Hauptamt	Az.	632.6	Datum:	21.10.2024
Bearbeiter/In	Frau Thoma				

Nr. 44/2024

Betreff:

Antrag auf Baugenehmigung – Aufteilung der bestehenden Ferienwohnung im DG in zwei kleinere Ferienwohnungen, Erweiterung des Gebäudes im EG und UG , sowie Anhebung des Daches und Errichtung von zwei Dachgauben. Zusätzlich Bau eines Geräteschuppens, Verlegung des Carports, Bau eines Ziegenunterstandes und Überdachung für Wasserquell und Löschwassertank, Stöckenhöfe 5, Flst.Nr. 670

Eilentscheidung gemäß § 43 GemO

Nach Beschlussfassung zur Veröffentlichung geeignet
Finanzielle Auswirkungen

ja
 ja

ja mit Einschränkungen

nein
 nein

Beschlussantrag:

Die Gemeinde erteilt/versagt das Einvernehmen gem. §§ 35 und 36 BauGB für die Aufteilung der bestehenden Ferienwohnung im DG in zwei kleinere Ferienwohnungen, Erweiterung des Gebäudes im EG und UG, sowie Anhebung des Daches und Errichtung von zwei Dachgauben. Zusätzlich Bau eines Geräteschuppens, Verlegung des Carports, Bau eines Ziegenunterstandes und Überdachung für Wasserquell und Löschwassertank, Stöckenhöfe 5, Flst.Nr. 670.

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich ist nach § 35 Abs. 1 BauGB zu bewerten. Demnach ist ein Vorhaben unter Anderem nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Die Beeinträchtigung öffentlicher Belange ist in § 35 Abs. 3 BauGB geregelt. Nach Auffassung der Verwaltung ist keine Beeinträchtigung vorhanden. Es handelt sich laut der Rückmeldung des Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald bei der angegebenen Haltung von Pensionspferden um einen landwirtschaftlichen Betrieb. Das Vorhaben muss dem landwirtschaftlichen Betrieb auch dienen. Das ist nach der leitsatzmäßigen Zusammenfassung der Rechtsprechung des BVerwG nur der Fall, wenn ein vernünftiger Landwirt – auch und gerade unter Berücksichtigung des Gebots größtmöglicher Schonung des Außenbereichs – dieses Vorhaben mit etwa gleichem Verwendungszweck und mit etwa gleicher Gestaltung und Ausstattung für

einen entsprechenden Betrieb errichten würde und das Vorhaben durch diese Zuordnung zu dem konkreten Betrieb auch äußerlich erkennbar geprägt wird.

Das Nutzungskonzept des Bauvorhabens beschreiben die Antragsteller wie folgt:

Der Fahrnauhof ist ein traditioneller Schwarzwaldhof in Wittnau und wurde bereits um 1300 erstmals erwähnt. Seit jener Zeit wird dort Viehwirtschaft betrieben. Die Zukunft wird ebenfalls Tierhaltung sein, in Form von Pensionspferden. Das Betriebskonzept baut auf den zwei Säulen Pensionspferde und zwei Ferienwohnungen auf. Eine Ferienwohnung ist bereits vorhanden und wird lediglich in zwei Wohnungen aufgeteilt.

Mit dem Vorhaben wurde die Voraussetzung geschaffen den landwirtschaftlichen Betrieb auf Dauer zu erhalten und damit einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der Kulturlandschaft zu leisten. Wichtiges konzeptionelles Element ist dabei die enge Verflechtung zwischen Landschaftsschutz, Landwirtschaft. Futtergrundlage ist für die Anzahl der eingestellten Pferde gegeben. Zum Fahrnauhof gehören ca. 15,5 ha. (Grünland / Hoffläche /Wald 3,80ha.) im Eigenbesitz.

Für das Standbein Pensionspferde wird die vorhandene Scheune, sowie die alten Kuhstallungen zur Schaffung von 15 Pferdeboxen und eine Krankenbox umgebaut. Die Restflächen des ehemaligen Kuhstalls und der Scheune wird als Futtergrundlage genutzt. Die Grundversorgung der Pferde erstreckt sich auf das Bereitstellen und Füttern von Heu, Hafer und Wasser, zusätzlich Krafffutter als Zusatzleistung. Das Heu wird von den eigenen Flächen bereitgestellt. Durch Umbau der vorhandenen Gebäudestruktur werden keine zusätzlichen Flächen überbaut.

(Lageplan, Ansichten)