



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/176/2023

Tagesordnungspunkt		
Dachgeschossausbau zu Wohnen, Außenbereich Flst.Nr. 593/2, OT Wöschbach		
- Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 15.02.2023
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	28.03.2023	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird versagt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum im Außenbereich für privilegierte Vorhaben

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft möchte durch die Bauvoranfrage klären, ob die Nutzungsänderung des Dachgeschosses der bestehenden Bergehalle in Wohnraum genehmigungsfähig wäre.

Die Bauherrschaft betreibt eine Nebenerwerbslandwirtschaft mit Ackerbau, Grünland und Pferdezucht. Die durch die Bauherrschaft vorgelegte Begründung zur Privilegierung liegt der Anlage bei.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben nur aus den dort genannten Gründen zulässig. In diesem Fall gilt es den § 35 Abs. 1 und Abs. 4 Nr. 1 BauGB genau zu prüfen. Zuerst geht es um die genaue Definition des landwirtschaftlichen Betriebs nach § 35 BauGB. Die Bauherrschaft betreibt die Landwirtschaft nur im Nebenerwerb. Dies bedeutet, dass eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB unserer Ansicht nach entfällt. Eine ausführliche Begründung zum Nebenerwerb liegt bisher nicht vor, auch die persönliche Eignung wurde nicht begründet. Die landwirtschaftliche Betätigung muss nach ihrem Umfang, ihrer Organisation und Dauerhaftigkeit einen Betrieb darstellen. Hierfür wird vorausgesetzt, dass die beabsichtigte Bodennutzung nach der Größe der bewirtschafteten Fläche, dem Umfang des Arbeitsanfalls und der Verkehrsüblichkeit sowie im Hinblick auf die persönliche Eignung des Betriebsführers und seine wirtschaftlichen Verhältnisse die Gewähr für eine ernsthafte, nachhaltige und auf Dauer angelegte, lebensfähige Bewirtschaftung bietet. Das Erfordernis eines Landwirtschaftsbetriebs dient vor allem dazu, eine Inanspruchnahme des Außenbereichs durch sonstige Individualinteressen, etwa das Wohnen im Grünen oder gesunden individuellen Freizeitgestaltungen in der frischen Luft zu verhindern, da deren bevorzugte Realisierung im Außenbereich planungsrechtlich nicht gerechtfertigt ist. Ein Landwirtschaftsbetrieb kann nur angenommen werden, wenn der Inhaber über eine hinreichende Qualifikation zur Führung eines solchen Betriebs verfügt. Die persönliche Eignung ist insbesondere zu verneinen, wenn es sich um einen erkennbaren Laien/ Laiin handelt, der im Hauptberuf einer landwirtschaftsfremden Tätigkeit nachgeht, da dann davon auszugehen ist, dass die landwirtschaftliche Betätigung nur



dazu dienen soll, ein Wohngebäude im Außenbereich errichten zu können.
All die vorgenannten Punkte können aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht überprüft werden.

Die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB können nicht alle positiv beantwortet werden, da auch hier die Definition des landwirtschaftlichen Betriebs nicht geklärt ist.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu versagen. Es stehen der Verwaltung keine weiteren Möglichkeiten zur Verfügung, die Privilegierung des Betriebs zu prüfen. Das Landratsamt Karlsruhe wird gebeten eine umfängliche Prüfung zur Privilegierung des Nebenerwerbslandwirts vorzunehmen. Im Falle einer positiven Entscheidung des Landratsamtes kann über das Vorhaben nochmals entschieden werden.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung:				
Aufgrund der vorgelegten Unterlagen kann nicht umfänglich geprüft werden, ob eine Privilegierung für eine wohnliche Nutzung im Außenbereich vorliegt.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Das Wohnen im Außenbereich muss eingehend geprüft werden. Eine Privilegierung des Betriebs muss vorgelegt werden. Der Außenbereich ist ein schützenswertes Gebiet.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planunterlagen, Begründung Bauherr