

Sitzung	Bauausschuss - öffentlich - 13.12.2022		
Beratungspunkt	Neubau von 4 Ferienhäusern mit insgesamt 8 Appartements im Außenbereich, Bz: 00143-BG-2022, Hagenhölzleweg 5, Aasen		
Anlagen	Anlage 1 – Lageplan, Hagenhölzleweg 5, Aasen		
Kontierung			
Gäste			
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr.	Sitzung	Datum

Planungsrechtliche Beurteilung

Für die Bebauung o.g. Grundstücks sind folgende planungsrechtliche Bestimmungen zu beachten:

1.1 BauGB § 30 § 33 § 34 **§ 35**

1.2 Bebauungsplan (Name):

1.3 Gebietsart: WS / WR / WA / WB / MD / MI / MK / GE / SO

Maß der Nutzung: GRZ GFZ BMZ Vollgeschosse

1.4 Bauweise: offen / geschlossen / abweichende

1.5 Bauvorschriften eingehalten: Ja / Nein

1.6 Aufstellungsbeschluss vom für Bebauungsplan

Zurückstellen nach § 15 BauGB Ja Nein

Veränderungssperre Ja Nein

Planreife gemäß § 33 BauGB Ja Nein

1.7 Bedenken: **Ja** / Nein, Befreiung erforderlich: Ja / Nein, Bauausschuss: **öffentlich** / Liste

Ferienwohnungen können unter Umständen als mitgezogener Betriebsteil eines landwirtschaftlichen Betriebes im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert sein.

Bei der gemeinsamen Dienstbesprechung des Regierungspräsidiums Freiburg (Referat 21 und Referat 23) vor vier Jahren mit den unteren Baurechts- und unteren Landwirtschaftsbehörden wurde in der vom Präsidium angerfertigten Niederschrift festgehalten, dass Baurechtsbehörden auch bei einer positiven Stellungnahme der Landwirtschaftsbehörde die bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkte eigenständig beurteilen müssen.

Aus folgenden Gründen wird das geplante Vorhaben abweichend von der Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes als nicht nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiertes Vorhaben beurteilt:

- Der mitgezogene Betriebsteil mag zwar von der wirtschaftlichen Bedeutung des landwirtschaftlichen Betriebes betrachtet untergeordnet sein. Zu den Kriterien, ob sich der Betriebsteil unterordnet gehört jedoch auch das äußere Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung und der Umfang baulicher Veränderungen infolge des neuen Betriebsteiles. Die vier geplanten Ferienhäuser sind vom äußeren Erscheinungsbild her nicht mehr der landwirtschaftlichen Hofstelle untergeordnet (= keine bodenrechtliche Nebensache) und bewahren nicht das bisherige Erscheinungsbild, sondern würden zukünftig die Hofstelle äußerlich deutlich erkennbar prägen.
- Ein mitgezogener Betriebsteil darf nicht als zweiter Betriebsteil erscheinen.
- Wegen der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs gilt der Grundsatz Umbau/Nutzungsänderung vor Neubau, außerdem muss ein Neubau möglichst flächenschonend (z. B. als Anbau), also die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß begrenzende Weise, ausgeführt werden.
- Der Betrieb ist ein Grünland- und Ackerbaubetrieb ohne landwirtschaftliche Tierhaltung. Das Konzept der Ferienhäuser ist, laut Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes, auf Paar-Reisende abgestimmt, welche z. B. mit dem Fahrrad unterwegs sind. Es fehlt für das Mitziehen, der für die Privilegierung erforderliche, Bezug zum landwirtschaftlichen Betrieb (Ferien auf dem Bauernhof, Bezug zur Erzeugung und Absatz selbst produzierter landwirtschaftlicher Güter). Fremdenbeherbergung ist als solche nicht privilegiert, da Feriengäste in jedem Dorf untergebracht werden können. Nur der unmittelbare Funktionszusammenhang mit der Landwirtschaft rechtfertigt die Unterbringung von Feriengästen auf einem Bauernhof. Die Fremdenbeherbergung muss in einem engen räumlichen Zusammenhang mit dem Bauernhof stehen, damit ein mitgezogener Betriebsteil angenommen werden kann. Dies ist nicht der Fall, wenn der Landwirt lediglich Ferienhäuser abseits der Hofstelle zur Verfügung stellt. Entscheidend ist, dass Feriengäste am Leben auf dem Bauernhof teilnehmen können, z.B. Kinder einen Kontakt zu Tieren des Hofes haben und dass die Feriengäste mit selbst erzeugten Produkten versorgt werden.
- In der Rechtsprechung wird immer wieder betont, dass die mitgezogene Betätigung der Ferienwohnungen zur Existenzsicherung des landwirtschaftlichen Betriebes beiträgt, aufgrund der besonders guten Betriebsergebnisse (Gewinn-, nicht Umsatzbezogen) wird angezweifelt, dass eine Fortführung ohne die Ferienwohnungen in Frage zu stellen ist.
- In der obergerichtlichen Rechtsprechung ist wiederholt Ferienwohnungen in landwirtschaftlichen Objekten die Privilegierung abgesprochen worden. Bei der Errichtung neuer Gebäude allein mit Ferienwohnungen ist die Privilegierung zumeist zu verneinen – insbesondere im Hinblick auf die damit verbundenen Investitionen und den erforderlichen Charakter einer solchen „mitgezogenen“ Nutzung.

Für das Vorhaben fehlt schlicht die bauplanungsrechtliche Grundlage. Dem könnte unserer Einschätzung nach mit der Aufstellung und Verabschiedung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes abgeholfen werden.

