

Sitzungsvorlage Nr. 1967/2019



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	21.01.2020	öffentlich

Bauvoranfrage: Neubau einer Altenteilerwohnung, Gewann Daukern, Flst.Nrn. 1322, 1323 und 1324 in Oberndorf

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für den Neubau einer Altenteilerwohnung auf den Flurstücken Nrn. 1322, 1323 und 1324, Gewann Daukern in Oberndorf wird in Aussicht gestellt, sofern der Betrieb im Haupterwerb weitergeführt und die Privilegierung nachgewiesen wird.
2. Zur Beurteilung der Erschließung ist im späteren Baugenehmigungsverfahren ein Entwässerungsgesuch einzureichen.

Sachverhalt

Angefragt wurde, ob auf den Flurstücken Nrn. 1322, 1323 und 1324 in Oberndorf eine Altenteilerwohnung errichtet werden kann. Das Gebäude ist mit einer Größe von ca. 12 m x 8,50 m sowie einem begrünten Pulldach geplant.

Die Flurstücke liegen im Außenbereich. Das Bauvorhaben ist somit nach § 35 des Baugesetzbuches zu beurteilen. Nach § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch ist im Außenbereich ein Vorhaben 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.

Des Weiteren liegen die Flurstücke im Landschafts- und Vogelschutzgebiet sowie im Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald.

Das Vorhaben wird von den Bauherren wie folgt begründet:

„1989 begannen wir mit dem Aufbau unseres landwirtschaftlichen Betriebes im Daukern in Rudersberg-Oberndorf. 1994 erfolgte der Übergang in den Haupterwerb.“

Mittlerweile bewirtschaften wir ca. 90 ha landwirtschaftliche Nutzfläche rund um Rudersberg nach ökologischen Gesichtspunkten. 70 ha davon sind meist steile Streuobstflächen, die von unseren Schafen beweidet werden. Je nach Bedarf wird von uns ein Säuberungsschnitt durchgeführt. Ca. 80 % der gesamten Fläche liegen in einer Schutzkulisse.

Wir entwickelten ein Betriebskonzept, das an die hiesigen Umweltbedingungen angepasst und wirtschaftlich tragfähig ist. Dieses Konzept hat positive Auswirkungen auf die Artenvielfalt in Flora und Fauna. Mit dem Ziel, dieses Konzept weiterzuführen, planen wir, die Betriebsleitungen an die nächste Generation zu übergeben. Viele Gespräche mit Beratern und Behörden waren notwendig, um eine zukunftsfähige Vorgehensweise zu erarbeiten. Unser Mitarbeiter möchte den Betrieb langfristig pachten und weiterführen. Als zukünftiger Betriebsleiter ist es unabdingbar, dass er die bisher von uns genutzte Betriebsleiterwohnung beziehen kann.

Da wir auch weiterhin mitarbeiten werden und auf der Hofstelle wohnen sollten, ist der Bau einer Altenteilerwohnung aus betrieblichen Gründen unumgänglich. Geplant ist, die Altenteilerwohnung, die Erschließung betreffend, an die Hofstelle anzubinden. Das Abwasser soll der bestehenden Kläranlage zugeführt werden. Wir würden die Altenteilerwohnung gerne als Holzhaus mit begrüntem Dach ausführen, um ein gutes Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten, sind aber für Anregungen von Ihrer Seite offen und dankbar.“

Seitens des NABU Ortsgruppe Rudersberg wurde bereits eine positive Bewertung zum geplanten Projekt abgegeben, vor dem Hintergrund, dass die dauerhafte Weiterführung der Schäferei für den Zustand des Vogelschutzgebietes von großer Bedeutung im positiven Sinne ist. Die Stellungnahme des NABU ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

Stellungnahme der Verwaltung

Gegen den Neubau einer Altenteilerwohnung zur landwirtschaftlichen Hofstelle Daukern 2 in Oberndorf auf den Flurstücken 1322, 1323 und 1324 bestehen seitens der Gemeinde keine Bedenken, sofern der Betrieb im Haupterwerb weitergeführt und die Privilegierung nachgewiesen wird. Belange der Gemeinde sind nicht berührt.

Da das Altenteilerhaus auf einem anderen Grundstück errichtet werden soll, ist um eine spätere Abtrennung zu verhindern, dies auf andere Weise zu sichern (z.B. durch eine Baulast).

Eine abschließende Beurteilung der Erschließung ist nicht möglich. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Entwässerungsgesuch einzureichen.

Anlage/n:
1 Lageplan, 1 Profil
Stellungnahme NABU