

**Sitzungsvorlage Nr. 2469/2021**

<b>Federführendes Amt:</b>	Bauamt		
<b>Behandlung</b>	<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	22.02.2022	öffentlich

**Nachtragsbaugesuch für Balkon/Holzlager, gepflasterte Fläche, Pferdeauslauf und Paddock, Stallgebäude, Viehschutzhütten, Heuraufen, Paddock Trail und Auslauf, Baugesuch für Neubau Heu- und Maschinenlager, Buschhöfle 1 in Oberndorf**

**Beschlussvorschlag**

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für den Balkon, Holzlager, gepflasterte Fläche, Pferdeauslauf und Paddock, Stallgebäude, Viehschutzhütten, Heuraufen, Paddock Trail und Auslauf sowie Neubau eines Heu- und Maschinenlagers auf dem Grundstück Buschhöfle 1 in Oberndorf wird hergestellt.
2. Das Niederschlagswasser ist durch gezielte Einleitung bzw. diffuse Versickerung schadlos zu beseitigen.

**Sachverhalt**

Der Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt hat bereits in seinen Sitzungen vom 17.04.2018 und 16.10.2018 über den Abbruch eines Hühnerstalls und Neubau einer Viehschutzhütte mit Heulager auf dem Anwesen Buschhöfle 1 in Oberndorf beraten (siehe Vorlagen Nr. 1532/2018 und 1674/2018). Für dieses Vorhaben wurde seitens der Gemeinde das Einvernehmen erteilt. Das Grundstück liegt im Außenbereich. Da keine entsprechende Privilegierung nachgewiesen werden kann, erfolgte die Beurteilung des Vorhabens nach § 35 Abs. 2 BauGB. Auch seitens des Landwirtschaftsamtes wurde das Vorhaben positiv bewertet, insbesondere vor dem Hintergrund, dass es dazu beiträgt, eine schwierig zu bewirtschaftende Fläche offen zu halten bei einer artgerechten Haltung von Tieren. Aufgrund der Lage im Landschafts- und Vogelschutzgebiet hat jedoch die abschließende Überprüfung

der Baurechtsbehörde ergeben, dass eine Baugenehmigung für den Neubau einer Viehschutzhütte mit Heulager wegen entgegenstehender öffentlich-rechtlicher Vorschriften nicht erteilt werden kann. Dies vor dem Hintergrund, dass eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorliegt, da Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt werden (§ 35 Abs. 3 Ziffer 5 BauGB).

Da des Weiteren für die Pferdehaltung auf dem Anwesen Buschhöfle 1 ohne die erforderlichen baurechtlichen bzw. naturschutzrechtlichen Entscheidungen bereits zahlreiche Veränderungen auf dem Gelände vorgenommen wurden, fand seitens der Baurechtsbehörde zwischenzeitlich eine systematische Bestandsaufnahme sämtlicher baulicher Anlagen auf dem Grundstück statt. Des Weiteren wurde die Bauherrschaft darauf hingewiesen, dass für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit der Pferdehaltung und der damit verbundenen Maßnahmen eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Im Jahr 2020 hat die Bauherrschaft für den ganzen Betriebe eine Natura 2000 Prüfung durchführen lassen, welche als positiv zu bewerten ist und nun einen Bauantrag für die nachträgliche Genehmigung von folgenden Maßnahmen eingereicht:

1. **Umbau altes Holzlager und überdachter Eingang Gewölbekeller zum Balkon, Holzlager und überdachter Eingang Gewölbekeller auf Flst. Nr. 508**

Der Balkon am Wohnhaus Buschhöfle 1 wurde im Jahr 2014 im Zuge der energietechnischen Sanierung und Renovierung des Wohnhauses erneuert. An derselben Stelle befand sich vorher ein Holzlager und eine stark verfallene Überdachung des Eingangs zum Gewölbekeller. Diese beiden alten baulichen Anlagen wurden entfernt und durch den neuen Balkon ersetzt der in etwa dieselben Maße (Grundfläche) besitzt und teilweise auf die alte Konstruktion aufgesetzt und aufgebaut wurde. Der Balkon dient außerdem weiterhin als Überdachung des Eingangs zum Gewölbekeller und Wohnhaus sowie Holzlager, in welchem Feuerholz zum Heizen abgelagert wird. Der Balkon hat eine Größe von 8,50 m bzw. 5,42 m x 1,40 m bzw. 2,50 m.

2. **Pflasterung einer bereits versiegelten Fläche (Schotterweg / Schotterstraße) seitlich des Wohnhauses (ca. 99,5 qm) auf Flst. Nrn. 508 und 507**

Die gepflasterte Fläche seitlich des Wohnhauses Buschhöfle 1 dient als Einfahrt zur Werkstatt und Heulager sowie der Zufahrt des LKWs zum Abpumpen der Sickergrube der Kläranlage. Diese Fläche war ursprünglich geschottert und wurde im Jahr 2013 mit wasserdurchlässigen TTE Trittsystem Platten mit Pflastersteinen belegt um eine dauerhaft gute Befahrbarkeit mit Traktor und LKW zu gewährleisten. Des Weiteren wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt, z.B. als Abstellfläche für Anhänger und Geräte.

3. **Anlegen eines Auslaufs und Paddocks für Pferde auf teilweise versiegelten Flächen, Asphalt, Hofbereich oder Brachland auf Flst. Nr. 498/1**

Auslauf: Der Auslauf war ein vom Vorbesitzer stark vermüllter und zugestellter Bereich/Brachland welcher teilweise mit grobem Schotter sowie Bauschutt (Ziegelsteine, Dachziegel, Sandsteine, grobe Steine) versiegelt war. Im Jahr 2012 wurde der Bereich von ca. 550 qm entmüllt und umfunktioniert zum Auslauf für

Pferde. Des Weiteren wird der Bereich auch für Forstwirtschaftliche Zwecke wie Holzaufarbeiten und Wendeplatz für schwere Maschinen (Harvester usw.) benutzt und bildet den Anschluss zwischen dem forstwirtschaftlichen Waldweg und dem Hofbereich.

Paddock: Der Paddock ist Verbindungsweg zwischen den Stallgebäuden und verbindet den Hofbereich mit dem Pferdeauslauf. Zum Schutz des Bodens wurde der Paddock mit wasserdurchlässigen TTE Trittsystemplatten inkl. Pflastersteinen belegt. Er umfasst eine Gesamtfläche von ca. 120 qm.

4. **Umbau vorhandener Carport zur Weidehütte, Viehschutzhütte (1) mit 104,5 qm auf Flst. Nr. 508**

Ursprünglicher Carport wurde 2012 zum Pferdestall umgebaut und 2016 nochmals renoviert und teilweise erneuert. 2019 wurde die Wellbedachung durch ein ins Landschaftsbild passendes dunkelgrünes Trapezblech ersetzt. Das Gebäude ist an der Frontseite teilweise mit einer Bodendeckelschalung verschalt. Im Weiteren ist das Gebäude zu allen Seiten offen und dient als reiner Unterstand / Viehschutzhütte mit einer Grundfläche von 11,00 m x 9,50 m. Der Pferdestall hat ein Pultdach mit einer Neigung von 2 Grad und einer Firsthöhe von 3,80 m.

5. **Stallgebäude / Viehschutzhütte (2) mit 38 qm auf Flst. Nr. 508**

Das Stallgebäude mit einer Grundfläche von 7,60 m x 5 m wurde im Jahr 2014 errichtet. Im Jahr 2019 erfolgte eine Renovierung und neue Dacheindeckung. Das Gebäude ist an der Frontseite teilweise mit einer Bodendeckelschalung verschalt. Es hat ein Pultdach mit einer Firsthöhe von 3,20 m.

6. **Neubau von 3 beweglichen Heuraufen zur Pferdefütterung auf Flst. Nrn. 509, 510, 514.**

Die Raufen wurden im Jahr 2018 neu erbaut und sind vollständig aus Holz mit einer Bedachung aus Trapezblech gefertigt. Die Heuraufen haben eine Grundfläche von 3,80 m x 3,50 m sowie ein Pultdach mit einer Firsthöhe von 3,20 m. Die Heuraufen sind beweglich und können an einem anderen Ort aufgestellt werden.

7. **Paddock Trail, Pferdeauslauf auf Flst. Nr. 509, 510, 511**

Umfunktionierung von vorhandenen Wegen und Schotterwegen zum Pferdeauslauf, Anlegen eines Paddock Trails auf teilweise vorhandenen Wegen, Belag mit umwelt- und bodenschonenden TTE Trittsystem Platten, Anlegen einer Hackschnitzelfläche. Im Jahr 2018 wurde der bestehende Schotterweg (Verbindungsweg Buschhöfle Richtung Oberndorf) sowie ein vorhandener Waldweg Richtung Buschhöfle Fischteiche zu Pferde-Laufwegen und Auslaufbereich umfunktioniert und an geringfügigen Stellen erweitert. Der Weg umfasst eine Gesamtfläche von ca. 600 qm.

Seit der Natura 2000 Prüfung wurden keine weiteren Veränderungen vorgenommen. Bei den oben aufgezeigten Anlagen handelt es sich somit um den aktuellen Bestand. Neben den nachträglichen Genehmigungen wurde nun noch der

**Neubau eines Heu- und Maschinenlagers beantragt auf Flst. Nr. 519**

beantragt. Der dort ursprünglich vorhandene Hühnerstall wurde wegen des starken Verfalls bereits im Jahr 2020 abgerissen. An derselben Stelle soll nun ein Gebäude mit einer Gesamtfläche/Dachfläche von 224 qm auf der vom Hühnerstall noch vorhandenen Bodenplatte errichtet werden. Das Gebäude erhält ein Pultdach mit einer Firsthöhe von 5 m. Die Dachneigung soll entgegen dem bisherigen Hühnerstall Richtung Norden in Richtung Süden festgelegt werden. So besteht in näherer Zukunft die Möglichkeit, eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach mit sehr hoher Effizienz zu installieren. Die ganze Konstruktion wird in Holz gehalten. Geplant ist eine Fachwerkkonstruktion sowie eine Ausmauerung der Gefache mit Porenbetonsteinen oder eine Bodendeckelschalung aus Fichtenholz. Als Dacheindeckung soll ein dunkelgrünes Trapezblech zum Einsatz kommen.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Mit Blick auf die zwischenzeitlich durchgeführte Natura 2000 Prüfung und vor dem Hintergrund, dass sowohl die bereits vorhandenen baulichen Anlagen als auch der Neubau eines Heu- und Maschinenlagers anstelle des bisherigen Hühnerstalls zur Landschaftspflege schwierig zu bewirtschaftender Flächen beitragen, bestehen seitens der Gemeinde keine Bedenken. Belange der Gemeinde werden nicht berührt. Das Einvernehmen der Gemeinde kann nach § 35 (2) BauGB erteilt werden.

Das Niederschlagswasser ist durch gezielte Einleitung bzw. diffuse Versickerung schadlos zu beseitigen.

Anlage/n:

Lageplan 1

Lageplan 2

Lageplan, bauliche Anlagen

Balkon und Holzlager am Wohnhaus

Gepflasterte Fläche südöstlich Wohnhaus

Pferdeauslauf und Paddock

Stallgebäude, Viehschutzhütte 1

Stallgebäude, Viehschutzhütte 2

Heuraufen

Paddock Trail, Pferdeauslauf

Maschinen- und Heulager