

Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis · 78045 Villingen-Schwenningen

Gemeinde Niedereschach  
Villinger Straße 10

78078 Niedereschach

29.06.2015



### Antrag auf Baugenehmigungsverfahren

**Bauherr:** Franz Lämmer,  
**Bauvorhaben:** Schaffung von Wohnraum über Garage mit Gaupen,  
Anbringen eines Vordaches,  
Herstellung eines Bewegungsplatz für Pferde  
**Gemeinde:** Auf den Höfen 2,  
Gemarkung: Niedereschach-Schabenhäusen  
**Flurstücks-Nr.:** 47  
**Bt.Nr.:** 484 / 2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

Herr Lämmer hat in Niedereschach-Schabenhäusen, Auf den Höfen 2, Grundstück Flst.-Nr. 47 ohne vorherige Baugenehmigung und Baufreigabe (Roter Punkt) also ungenehmigt, baugenehmigungspflichtige Maßnahmen durchgeführt. Über der genehmigten Garage wurden 3 Schleppgaupen auf der Südseite des Daches eingebaut und das Dachgeschoss zu Wohnzwecken umgebaut und umgenutzt. Ebenfalls wurde ein Vordach an das Garagengebäude angebracht. Des Weiteren wurde auf dem Grundstück ein Bewegungsplatz für Pferde hergestellt. Für diese ungenehmigten Baumaßnahmen hat Herr Lämmer nachträglich einen Antrag auf Baugenehmigung gestellt.

In der Sitzung des Gemeinderates vom 18.05.2015 hat der Gemeinderat zu dem Bauantrag des Herrn Lämmer sein Einvernehmen nicht erteilt. Gemäß § 36 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) darf das Einvernehmen der Gemeinde nur aus bauplanungsrechtlichen Gründen versagt werden. Eine Begründung für das versagte Einvernehmen haben Sie uns nicht mitgeteilt. Aus Zeitungsberichten konnten wir entnehmen, dass das Einvernehmen vor allem deshalb versagt wurde, weil die Baumaßnahmen ungenehmigt ausgeführt wurden. Allein die Ausführung ungenehmigter Bauarbeiten ohne vorherige Baugenehmigung und Baufreigabe rechtfertigt nicht die Versagung des gemeindlichen Einvernehmens und auch nicht die Ablehnung eines Bauantrages. Sofern das ungenehmigte Bauvorhaben öffentlich-

BAURECHTS- UND  
NATURSCHUTZAMT  
UNTERE BAURECHTSBEHÖRDE

DIENTSGEBÄUDE  
AM HOPTBÜHL 5  
78048 VILLINGEN-SCHWENNINGEN

HEINZ ZIMMERMANN  
ZIMMER-NR. 130  
DURCHWAHL 07721 913-7622  
TELEFAX 07721 913-8950  
H.ZIMMERMANN@LRASBK.DE  
TELEFONZENTRALE 07721 913-0  
ZENTRALES TELEFAX 07721 913-8900  
INFO@SCHWARZWALD-BAAR-KREIS.DE  
WWW.SCHWARZWALD-BAAR-KREIS.DE  
UST-IDNR. DE 142984618

SPARKASSE SCHWARZWALD-BAAR  
BLZ 694 500 65, KONTO-NR. 315  
BIC SOLADES1VSS  
IBAN DE48 6945 0065 0000 0003 15

ALLGEMEINE SPRECHTAGE  
MO-DO 8.00-11.30 UHR  
DO NACHMITTAG 14.00-17.30 UHR

KFZ-ZULASSUNG UND FÜHRERSCHEINE  
MO-MI 8.00-14.00 UHR  
DO 8.00-17.30 UHR  
FR 8.00-11.30 UHR

rechtlichen Vorschriften entspricht, hat auch hier der Bauherr einen Anspruch auf Erteilung einer nachträglichen Baugenehmigung (§ 58 Abs. 1 Satz 1 LBO).

Wer als Bauherr eine nach § 49 LBO genehmigungspflichtige bauliche Anlage ohne Genehmigung errichtet oder als Bauherr ohne Baufreigabebeschein mit der Ausführung eines genehmigungspflichtigen Vorhabens beginnt, begeht nach § 75 Abs. 1 Nr. 9 und 11 Landesbauordnung (LBO) eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann. Als Sanktion für ungenehmigte Baumaßnahmen sieht daher die LBO ein Bußgeld vor. Wir haben bei unserer Bußgeldbehörde eine Ordnungswidrigkeiten-Anzeige erstattet. Von unserer Bußgeldbehörde wird ein Bußgeldverfahren mit Abschluss eines Bußgeldbescheides durchgeführt.

Nach dem Gebührenverzeichnis des Landratsamtes kann bei einer nachträglichen Genehmigung von baulichen Anlagen, die zunächst ohne erforderliche Baugenehmigung ausgeführt wurden (Schwarzbau), bei der nachträglichen Baugenehmigung eine Gebühr bis zum 3-fachen der eigentlichen Baugenehmigungsgebühr festgesetzt werden. Bei einer möglicherweise zu erteilenden nachträglichen Baugenehmigung werden wir diese erhöhte Gebühr ansetzen.

Das Garagengebäude, auf dem die Schleppgaupen und das Vordach angebracht wurden und in dem zusätzlicher Wohnraum geschaffen wurde, liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Bewegungsplatz für Pferde liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Sowohl für ein Innenbereichsvorhaben nach § 34 BauGB wie auch für ein Außenbereichsvorhaben nach § 35 BauGB ist gemäß § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich.

Nach Abschluss des Verfahrens, insbesondere der Ämteranhörung und nach nochmaliger Überprüfung und in Abstimmung mit unserer Amtsleitung bitten wir entsprechend unseren nachstehenden Erläuterungen zur Rechtslage um nochmalige Überprüfung Ihres Beschlusses zum versagten Einvernehmen zum Bauantrag des Herrn Lämmer.

1) Schaffung Wohnraum über Garage mit Gaupen, Anbringen eines Vordaches:

Diese Baumaßnahmen halten wir nach § 34 Abs. 1 BauGB für bauplanungsrechtlich zulässig. Die Baumaßnahmen fügen sich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in die maßgeblich nähere Umgebung ein. Andere öffentlich-rechtliche Vorschriften werden mit den Baumaßnahmen nicht verletzt. Nach unserer Auffassung besteht daher ein Anspruch auf eine Genehmigung dieser Baumaßnahmen.

Nach unserer Auffassung hat die Gemeinde für diese Innenbereichsvorhaben das erforderliche Einvernehmen rechtswidrig versagt. Wir beabsichtigen daher das fehlende Einvernehmen der Gemeinde gemäß § 54 Abs. 4 Satz 1 LBO zu ersetzen und die beantragte Baugenehmigung für diese Innenbereichsvorhaben zu erteilen. Die Gemeinde ist vor Erteilung der Genehmigung anzuhören und dabei ist ihr Gelegenheit zu geben, binnen angemessener Frist erneute über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden (§ 54 Abs. 4 Sätze 6 und 7 LBO). **Beigefügt übersenden wir Ihnen nochmals eine Planfertigung zum Bauantrag und dürfen Sie bitten, innerhalb 1 Monats erneut zu dem Bauantrag Stellung zu nehmen, insbesondere dazu, ob das Einvernehmen für die Baumaßnahmen im Innenbereich erteilt oder weiterhin versagt wird.**

2) Herstellung eines Bewegungsplatzes für Pferde:

Zur Prüfung, ob es sich bei dieser Baumaßnahme um einen im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiertes (bevorzugtes) Bauvorhaben handelt, haben wir insbesondere das Landwirtschaftsamt um Stellungnahme gebeten. Wir verweisen hierzu auf die beigefügte Stellungnahme des Landwirt-

schaftsamtes mit Schreiben vom 18.06.2015. Bei dem Bewegungsplatz für Pferde im Außenbereich handelt es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben, da es keinem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Zwar bewirtschaftet das Ehepaar Lämmer landwirtschaftliche Flächen und hält auch Pferde, doch liegt kein im Außenbereich nach den Kriterien der Verwaltungsrechtsprechung privilegierter landwirtschaftlicher Betrieb vor und der Pferdebewegungsplatz „dient“ nicht einem solchen privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb. Insoweit ist das versagte Einvernehmen der Gemeinde für die Herstellung eines Bewegungsplatzes für Pferde im Außenbereich nicht rechtswidrig.

Andererseits stehen der Baumaßnahme im Außenbereich landwirtschaftliche Belange nicht entgegen. Die im Übrigen im Baugenehmigungsverfahren angehörten Fachbehörden (Amt für Wasser- und Bodenschutz, Amt für Veterinärwesen und Lebensmittelüberwachung und Naturschutzbeauftragte bzw. untere Naturschutzbehörde) haben dem Bauantrag, teilweise unter Auflagen, zugestimmt. Hierzu wird insbesondere auf die in Kopie beigefügte Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 17.06.2015 mit Auflagenblatt verwiesen. Danach kann der erfolgte Eingriff in den Naturhaushalt und in die Landschaft durch Ausgleichsmaßnahmen, wie sie in den Auflagen Nr. 1 – 4 genannt sind, ausgeglichen werden. Diese Auflagen würden Bestandteil einer möglicherweise noch zu erteilenden Baugenehmigung.

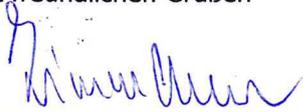
Aufgrund der Besonderheiten des Standortes des Pferdebewegungsplatzes im Außenbereich halten wir trotz der fehlenden Privilegierung für einen landwirtschaftlichen Betrieb die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB für möglich. Danach können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn deren Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen und die Erschließung gesichert ist. Die Besonderheiten sind hier, dass die Familie Lämmer landwirtschaftliche Flächen bewirtschaftet und auch Pferde hält. Der Standort ist auch nicht der „klassische“ unberührte Außenbereich und schließt sich an den Innenbereich an. Auch in der näheren Umgebung, auch im Außenbereich, sind schon versiegelte Flächen vorhanden. Die zuständigen Fachbehörden haben zugestimmt. Insbesondere durch die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde und den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB nicht beeinträchtigt.

Wegen der uns übersandten Bedenken des BLHV Ortsverband Niedereschach, 1. Vorsitzender Walter Oberfell mit Schreiben vom 22.05.2015 wegen Verengung landwirtschaftlicher Wege durch Befahren von landwirtschaftlichen Fahrzeugen können Sie mit einer eventuellen Zustimmung Auflagen benennen (siehe hierzu auch Schreiben Landwirtschaftsamtes vom 18.06.2015).

Wir dürfen die Gemeinde auch zu dieser ungenehmigten Baumaßnahme für die Herstellung eines Pferdebewegungsplatzes im Außenbereich nochmals um Überprüfung Ihres Beschlusses zum versagten Einvernehmen prüfen (§ 54 Abs. 4 LBO analog). **Wir dürfen Sie bitten, innerhalb 1 Monats erneut zu dem Bauantrag Stellung zu nehmen, insbesondere dazu ob das Einvernehmen erteilt oder weiterhin versagt wird.**

Herr Franz Lämmer erhält Nachricht von diesem Schreiben (mit Kopien der Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes und der unteren Naturschutzbehörde).

Mit freundlichen Grüßen

  
Zimmermann

Anlagen:

Planfertigung  
Kopien

LANDRATSAMT



Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis · 78045 Villingen-Schwenningen



Baurechts- und Naturschutzamt  
Am Hoptbühl 5  
78048 Villingen-Schwenningen

~ LANDWIRTSCHAFTSAMT

~ DIENSTGEBÄUDE  
HUMBOLDTSTRASSE 11  
78166 DONAUESCHINGEN

~ KATHRIN RID  
ZIMMER-NR. 241  
DURCHWAHL 07721 913-5310  
TELEFAX 07721 913-6930  
K.RID@LRASBK.DE

18.06.2015

**Schaffung von Wohnraum, Anbringen eines Vordaches, Herstellung eines Bewegungsplatzes für Pferde, Gemakrung Schabenhausen Flurstücks-Nr. 47; Auf den Höfen 2**

**Bauherr: Franz Lämmer, Auf den Höfen 2; 78078 Niedereschach - Schabenhausen**

**Bt.Nr.: 484/2015**

**Ihr Schreiben vom 21.05.2015**

**8217.35-VS/ri**

TELEFONZENTRALE 07721 913-0  
ZENTRALES TELEFAX 07721 913-8900  
INFO@SCHWARZWALD-BAAR-KREIS.DE  
WWW.SCHWARZWALD-BAAR-KREIS.DE  
UST-IDNR. DE 142984618

SPARKASSE SCHWARZWALD-BAAR  
BLZ 694 500 65, KONTO-NR. 315  
BIC SOLADES1VSS  
IBAN DE48 6945 0065 0000 0003 15

ALLGEMEINE SPRECHTAGE  
MO-DO 8.00-11.30 UHR  
DO NACHMITTAG 14.00-17.30 UHR

KFZ-ZULASSUNG UND FÜHRERSCHEINE  
MO-MI 8.00-14.00 UHR  
DO 8.00-17.30 UHR  
FR 8.00-11.30 UHR

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Bauvorhaben Schaffung eines Wohnraums und Anbringen eines Vordaches liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Auf den Höfen“ und werden innerhalb der „Hofstelle“ umgesetzt. Landwirtschaftliche Belange werden hier nicht berührt.

Der Bewegungsplatz für Pferde befindet sich im Außenbereich, es handelt sich hierbei nicht um ein privilegiertes Vorhaben, da es keinem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Das Ehepaar Lämmer bewirtschaftet ca. 5 ha Grünland, der Aufwuchs wird aber nicht verkauft, sondern dient der Versorgung der eigenen 3 bis 4 Pferde (künftig möglicherweise auch 5 Pferde) und 2 Esel. Es werden keine Erlöse aus der landwirtschaftlichen Tätigkeit erzielt, daher liegt auch kein leistungsfähiger landwirtschaftlicher Betrieb vor. Der Bewegungsplatz ist schon hergestellt, er liegt neben dem Gemeindeverbindungswege nach Kappel, welcher eine geteerte Breite von etwa 2,50 Meter aufweist. Zwischen dem Bewegungsplatz und der geteerten Straße befindet sich ein Erdwall mit einer Höhe von etwa 1 bis 1,20 m und eine ungeteerte befahrbare Fläche mit ca. 1 Meter Breite. Auf welchem Grundstück sich dieser Erdwall befindet kann das Landwirtschaftsamt nicht feststellen.

Auf der anderen Seite der Gemeindeverbindungsstraße steht eine Fliederhecke direkt bis an die geteerte Straße hin, sowie Ahorn- und Eichenbäume, deren Äste über die ganze Straße in einer Höhe von etwa 3,50 m ragen. Ein Rückschnitt wäre hier sicherlich auch wieder angebracht.

Sofern der Erdwall zur Straße hin nur mit Bodendeckern, und auf bzw. zum Bewegungsplatz hin nur mit niederwüchsigen Sträuchern bepflanzt wird, ist nicht mit einer Verschlechterung der bisherigen Wegesituation zu rechnen. (Höhe des Bewuchses sollte nicht die Höhe des bestehenden Zaunes überschreiten). Mit dieser

Einschränkung bei der Bepflanzung bleibt die Gemeindeverbindungsstraße nach Kappel weit einsehbar. Das Landwirtschaftsamt geht davon aus, dass durch den Bewegungsplatz und den Erdwall die bisherige Verkehrssituation nicht verschlechtert wird.

Mit freundlichen Grüßen

  
K. Rid

Anlage:  
Baugesuchsfertigung

An das  
Baurechts- und Naturschutzamt  
Herr Zimmermann  
- im Hause -



### **Antrag auf Baugenehmigungsverfahren**

<b>Bauvorhaben:</b>	<b>Schaffung von Wohnraum, Anbringen eines Vordaches, Herstellung eines Bewegungsplatzes für Pferde</b>
<b>Baugrundstück/Baugebiet:</b>	<b>Gemarkung Schabenhausen</b>
<b>Flurstücks-Nr.:</b>	<b>47</b>
<b>Bauherr/en:</b>	<b>Franz Lämmer, Auf den Höfen 2, 78078 Niedereschach</b>
<b>Bautabellen-Nr.:</b>	<b>484/2015</b>

Sehr geehrter Herr Zimmermann,

das Bauvorhaben liegt im EU-Vogelschutzgebiet 'Baar' und im Naturpark 'Südschwarzwald', ansonsten sind keine naturschutzrechtlichen Schutzflächen und Biotopflächen vorhanden. Die Schutzziele der beiden Schutzgebiete werden durch die geplanten Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt. Die Änderungen im Gebäudebereich werden unsererseits als angemessene Erweiterung im Bestand angesehen und sind somit bezogen auf die Naturpark-Verordnung als erlaubnisfreie Handlungen anzusehen. Die Anlage des Reitplatzes ist unserer Ansicht nach ebenfalls ausreichend begründet.

Zu einem Eingriff in den Naturhaushalt und in die Landschaft kommt es bzw. kam es durch die Anlage des Bewegungsplatzes für Pferde (Flächengröße 800 m<sup>2</sup>). Der Platz – zuvor teils Lager-, teils dränierte Wiesenfläche – wurde eingeebnet und wasserdurchlässig befestigt. Da das Vorhaben bereits umgesetzt ist, lässt sich die Eingriffswirkung nur überschlägig beurteilen (ca. 4.000 WP Eingriff Schutzgut Boden, ca. 8.000 WP Eingriff Vegetation).

Bei einem Ortstermin mit unserer Naturschutzbeauftragten Frau Reichegger wurden folgende Maßnahmen besprochen, die in die Baugenehmigung aufgenommen werden sollen:

- 1.) Die Dränage entlang des Tiefpunktes der Talmulde auf Flurstück Nr. 47 ist zu öffnen und das austretende Wasser ist über einen offenen, ca. 20 cm tiefen Wiesengraben abzuführen und in einen vor dem Reitplatz anzulegenden Wiesentümpel einzuleiten. Das überlaufende Wasser soll dann über die Dränage des Bewegungsplatzes ablaufen. Die genaue Ausführung u. a. auch hinsichtlich der Eignung als Amphibien-Laichgewässer ist mit Frau Reichegger und der unteren Naturschutzbehörde noch abzustimmen.

- 2.) Entlang des neuen Wiesengrabens ist ein jeweils 5 m breiter Streifen ohne Düngung zu bewirtschaften, entlang des Grabens ist ein Hochstaudensaum zu entwickeln (u. a. Beschattung Gewässer). Die Extensivnutzung des Grünlands auf Flurstück Nr. 47 ist ansonsten beizubehalten.
- 3.) Die Bepflanzung des Erdwalles mit gebietsheimischen Sträuchern (u. a. Vogelbeer-Heister, Hasel, Schwarzer Holunder) ist auf die westliche Seite des Walles zu beschränken. Zur östlich gelegenen Straße ist ein 3,5 m breiter Streifen ab Fahrbahnkante von Bepflanzungen frei zu halten. Gepflanzte Gehölze sind so fachgerecht zu pflegen, dass die Gehölze nicht in das Lichtraumprofil der Straße ragen. Hierzu sind im Bedarfsfall die betreffenden Sträucher dann auf den Stock zu setzen.
- 4.) Auf dem Flurstück Nr. 47 sind sechs weitere Obstbaum-Hochstämme (alte regionale Sorten) in räumlicher Nähe zum Hofensemble zu pflanzen.

Die Bepflanzung muss spätestens in der auf die Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchgeführt werden. Bei der Beschaffung der Gehölze ist darauf zu achten, dass möglichst nur Wildsorten aus nahen Herkunftsgebieten verwendet werden (autochthones Pflanzgut). Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfällen sind Ersatzpflanzungen durchzuführen.

Die Pflanzmaßnahme ist dem Baurechts- und Naturschutzamt umgehend nach ihrer Durchführung nachzuweisen (z. B. durch Bildnachweis, Belege, Rechnung).

Die Maßnahmen gleichen auch schutzgutübergreifend den Eingriff in das Schutzgut Boden aus, bzw. kommen die Grabenöffnung mit angrenzender Düngeaufgabe diesem ebenfalls zu Gute.

Mit freundlichen Grüßen



Detlef Dannert

Anlagen:                   Unterlagen  
                                  Auflagenblatt

## II. Zu der Akte

P:\Eingriffe\Bauen Außenbereich\Niedereschach\2015\2015-06-17 Da Wohnraum, Vordach, Bewegungsplatz Pferde, F. Lämmer, Schabenhausen Flst 47, Bt.Nr. 484-2015.docx

## UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE

### AUFLAGEN UND HINWEISE

#### Bautabellen-Nr.484/2015

#### Ausgleichsmaßnahmen:

- 1.) Die Dränage entlang des Tiefpunktes der Talmulde auf Flurstück Nr. 47 ist zu öffnen und das austretende Wasser ist über einen offenen, ca. 20 cm tiefen Wiesengraben abzuführen und in einen vor dem Reitplatz anzulegenden Wiesentümpel einzuleiten. Das überlaufende Wasser soll dann über die Dränage des Bewegungsplatzes ablaufen. Die genaue Ausführung u. a. auch hinsichtlich der Eignung als Amphibien-Laichgewässer ist mit Frau Reichegger und der unteren Naturschutzbehörde noch abzustimmen.
- 2.) Entlang des neuen Wiesengrabens ist ein jeweils 5 m breiter Streifen ohne Düngung zu bewirtschaften, entlang des Grabens ist ein Hochstaudensaum zu entwickeln (u. a. Beschattung Gewässer). Die Extensivnutzung des Grünlands auf Flurstück Nr. 47 ist ansonsten beizubehalten.
- 3.) Die Bepflanzung des Erdwalles mit gebietsheimischen Sträuchern (u. a. Vogelbeer-Heister, Hasel, Schwarzer Holunder) ist auf die westliche Seite des Walles zu beschränken. Zur östlich gelegenen Straße ist ein 3,5 m breiter Streifen ab Fahrbahnkante von Bepflanzungen frei zu halten. Gepflanzte Gehölze sind so fachgerecht zu pflegen, dass die Gehölze nicht in das Lichtraumprofil der Straße ragen. Hierzu sind im Bedarfsfall die betreffenden Sträucher dann auf den Stock zu setzen.
- 4.) Auf dem Flurstück Nr. 47 sind sechs weitere Obstbaum-Hochstämme (alte regionale Sorten) in räumlicher Nähe zum Hofensemble zu pflanzen.

Die Bepflanzung muss spätestens in der auf die Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchgeführt werden. Bei der Beschaffung der Gehölze ist darauf zu achten, dass möglichst nur Wildsorten aus nahen Herkunftsgebieten verwendet werden (autochthones Pflanzgut). Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfällen sind Ersatzpflanzungen durchzuführen.

Die Pflanzmaßnahme ist dem Baurechts- und Naturschutzamt umgehend nach ihrer Durchführung nachzuweisen (z. B. durch Bildnachweis, Belege, Rechnung).

---