

Begründung für die Errichtung eines Wohnhauses als künftige Betriebsleiterwohnung im Außenbereich der Stadt Tengen

Der Gastronomie- und Hotelbetrieb „Waldfrieden“ ist ein traditionsreiches Familienunternehmen das ca. 1,5 km nordwestlich von Tengen, unmittelbar an der B 314 liegt. Es handelt sich dabei um ein überregional bekanntes und beliebtes Restaurant mit einer gehobenen Gastronomie. Auf Grund seiner exponierten Lage mit einer wunderbaren Fernsicht über den Hegau bis in die Schweizer Alpen wird das Lokal auch gerne von Tagesausflüglern und Bikern angesteuert. Es ist damit ein wichtiger Baustein in den Bemühungen der Stadt Tengen das Gebiet touristisch zu entwickeln.

Der „Waldfrieden“ hat sich aus einer einfachen Gastwirtschaft an der vielbefahrenen B 314, in der man sich nochmal stärken konnte, bevor die letzte Steigung zum Komminger Sattel in Angriff genommen wurde, zu einem der besten Restaurants in Tengen und Umgebung entwickelt.

Dabei wurde der Betrieb über Jahrzehnte maßvoll erweitert und modernisiert, um den gehobenen Ansprüchen der Gäste gerecht zu werden. Zudem ist er 1965 mit dem Bau eines zweistöckigen Gästehauses, das im Jahr 2000 aufgestockt wurde, betriebswirtschaftlich auf eine breitere Basis gestellt worden.

Das Anwesen liegt im Außenbereich, auf einem exponierten Südhang mit Blick auf die Alpen. Es war den bisherigen Eigentümern und ist auch den Antragstellern als künftige Betreiber ein wichtiges Anliegen, den Flair und Charakter eines gut in die Landschaft eingebundenen Landgasthofes zu erhalten.

Mit den Antragstellern, die beide Küchenmeister sind, wird der Betrieb mittelfristig in der 4. Generation weitergeführt. Derzeit sind sie bei den jetzigen Betreibern (Eltern / Schwiegereltern) angestellt. Diese sind beide um die 60 Jahre alt und damit nahe am Rentenalter.

Die Antragsteller sind eine junge Familie und erwarten in Kürze ihr erstes Kind. Beide arbeiten aus betrieblichen Gründen neben dem Vollzeitjob in der Küche auch in der Außenbereichspflege und Tierhaltung mit, was sich nach der Betriebsübernahme noch verstärken wird. Bereits heute schon sind viele der täglich anfallenden Arbeiten nur durch die Unterstützung seitens der Antragsteller zu bewältigen.

Die Funktion als Betriebsleiter in einem gastronomischen Familienbetrieb dieser Art, insbesondere aber auch wegen der abgeschiedenen Alleinlage an einer vielbefahrenen Bundesstraße setzt die unbedingte Nähe zum Betrieb voraus.

Darüber hinaus ist es auch durch das Vorhandensein von Kindern, im Hinblick auf die unregelmäßigen und unüblichen Arbeitszeiten unerlässlich in unmittelbarer Nähe zur Arbeitsstätte zu wohnen.

Die Gebäudesituation lässt ein Wohnen im jetzigen Bestand nicht zu. Alle Räume mit Ausnahme der Wohnung der derzeitigen Eigentümer im Dachgeschoß werden für den Betrieb genutzt. Die durch den Tod des Großvaters kürzlich frei gewordene

Wohnung im Obergeschoß muss für dringend notwendige Erweiterungen freigehalten werden, die bereits jetzt schon erforderlich wären, aus Platzgründen aber bisher nicht realisiert werden konnten. Die Umbaumaßnahmen werden möglichst bald in Angriff genommen, weil sie spätestens bei der Betriebsübernahme durch die Antragsteller und der damit erforderlich werdenden Neubeantragung der Konzession unabdingbar sind.

So müssen behindertengerechte Toiletten, ein Aufenthaltsraum und Umkleideräume für die Mitarbeiter sowie ein Büroraum bereitgestellt werden. Evtl. noch freibleibende Räume sind als Wohnung für die junge Familie zu klein und sollen gegebenenfalls als weitere Gästezimmer ausgebaut werden.

Der Betrieb umfasst derzeit 80 Sitzplätze im Innenbereich, 40 Sitzplätze im Außenbereich sowie 10 Doppelzimmer und 2 Einzelzimmer im Gästehaus.

Neben dem Seniorchef als Küchenmeister arbeiten in dem Betrieb 5 festangestellte Mitarbeiter, zu denen auch die Antragsteller gehören. Des Weiteren bestehen noch 15 Mini-Arbeitsverhältnisse für untergeordnete Arbeiten in der Küche und im Gästehaus.

Mit 3 Küchenmeistern ist der Betrieb auch als Ausbildungsbetrieb anerkannt.

Zu erwähnen ist noch, dass der Seniorchef eine Nebenerwerbslandwirtschaft mit 20 Schafen und einem Esel betreibt. Unabhängig davon, dass die Tiere eine Attraktion für die Kinder der Gäste darstellen, ist sie ein weiteres finanzielles Standbein des Betriebes. Die Schafhaltung, die als extensive Grünlandnutzung einzustufen ist, dient der Offenhaltung der Landschaft um das Anwesen und leistet damit einen wertvollen Beitrag zur Erhaltung des ausgewiesenen FFH - Gebietes „Hegaualp“ in das u. a. auch die kargen Hänge unterhalb des „Waldfrieden“ einbezogen sind.

Die baulichen Anlagen des Anwesens selbst sind großflächig aus dem FFH-Gebiet ausgegrenzt, wobei dies auch für die neu überplante Fläche gilt.

Von den Antragstellern ist die Errichtung eines Wohnhauses beabsichtigt. Das Haus in einer Größe von ca. 9 x 13 m soll die Kubatur und den Stil des Gästehauses aufgreifen und unmittelbar westlich an das Gebäude angebaut werden. Es wird sich damit hervorragend in die Landschaft und in das gesamte bauliche Ensemble einfügen. Das Haus wird zwar freistehend konzipiert, ist aber durch eine Garage mit dem Gästehaus verbunden. Die gesamte Ver- und Entsorgung des neuen Hauses erfolgt über die vorhandenen Anlagen der bestehenden Gebäude.

Mit dem geplanten Gebäude würde eine Grundfläche von max. 150 m² versiegelt. Im Hinblick auf die bauliche Nutzung des Gesamtgrundstückes ist das von untergeordneter Bedeutung. Ein dennoch erforderlich werdender naturschutzfachlicher Ausgleich kann auf dem Anwesen problemlos umgesetzt werden.

Nachfolgend noch ein paar Anmerkungen zum Bauen im Außenbereich.

Nach § 35 (2) BauGB) können, wenn eine landwirtschaftliche Privilegierung nicht greift, sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Dabei geht der Gesetzgeber dem Grunde nach von einem Bauverbot im Außenbereich aus. Demnach führt regelmäßig jede Beeinträchtigung öffentlicher Belange im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB zur bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit. Beeinträchtigt allerdings ein sonstiges Vorhaben ausnahmsweise keine Außenbereichsbelange im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB, besteht ein bauplanungsrechtlicher Zulassungsanspruch. Das „Können“ in § 35 Abs. 2 BauGB ist vor dem Hintergrund des Art. 14 Abs. 1 GG als „Müssen“ zu lesen.

Im vorliegenden Falle ist die Erschließung durch die unmittelbar an die Bundesstraße angrenzende Lage in jedem Fall gesichert. Die Beeinträchtigung öffentlicher Belange ist nach unserer Auffassung nur in sehr geringem Umfang gegeben. Durch die unmittelbar vorbeiführende stark befahrene Bundesstraße im Norden und die Hochspannungsleitung im Süden des Anwesens ist das Gebiet bereits erheblich vorbelastet und beeinträchtigt.

Unabhängig davon soll nachfolgend näher auf die nach § 35 (3) BauGB aufgezählten möglichen Beeinträchtigungen öffentlicher Belange eingegangen werden:

Diese liegen insbesondere vor, wenn das Vorhaben

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht.

Trifft nicht zu. Im Flächennutzungsplan der Stadt Tengen ist das gesamte Grundstück einschließlich der bebauten Flächen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit dem untergeordneten geplanten Neubau ändert sich daran nichts.

2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht.

Trifft nicht zu. Im Landschaftsplan ist das bebaute Grundstück mit keiner Funktion belegt.

3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird.

Trifft teilweise zu. Von dem geplanten neuen Wohngebäude sind über das bisherige Maß hinaus, außer der zusätzlichen Bodenversiegelung, keinerlei schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten.

4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert.

Trifft nicht zu. Das Grundstück ist über die Bundesstraße erschlossen und über die bestehenden Gebäude an alle öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet.

Trifft teilweise zu. Die zusätzliche Bodenversiegelung von 150 m² ist vergleichsweise gering und kann auf dem Grundstück ausgeglichen werden. Die natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert wird über das derzeitige Maß hinaus nicht beeinträchtigt und auch das Landschaftsbild erfährt keine Verunstaltung. Im Gegenteil, die Erhaltung eines florierenden Gastronomiebetriebes im Außenbereich ist in Bezug auf die touristische Entwicklung des Gebietes positiv zu werten und erhöht den Erholungswert. Außerdem dient die extensive Beweidung mit Schafen auf den unterhalb des Anwesens liegenden Flächen des Eigentümers der Erhaltung des FFH-Gebietes „Hegaualp“ und den Zielvorgaben des Biotopverbundes im Landschaftsplan.

6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet.

Trifft beides nicht zu. An einem trockenen Südhang sind wasserwirtschaftliche Belange ohne Bedeutung und durch die Tierhaltung wird ein wichtiger Beitrag zur Offenhaltung der Landschaft und der Funktionalität des FFH-Gebietes geleistet.

7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Die **Erweiterung** einer Splittersiedlung ist der einzige öffentliche Belang, der dem geplanten Vorhaben entgegenstehen könnte, greift aber unseres Erachtens nur bedingt. Das Anwesen ist ein gutgehender Gastronomiebetrieb, dem eine Weiterentwicklung genauso zusteht wie einem landwirtschaftlichen Betrieb im Außenbereich, deren Betriebsnachfolger ebenfalls neue Wohnhäuser errichten können, die im Grunde mit der landwirtschaftlichen Privilegierung nach § 35, Abs. 1 BauGB nicht im Einklang stehen. Der „Waldfrieden“ als Gaststätte und Hotelbetrieb ist ein wichtiger Baustein, der im Flächennutzungsplan der Stadt Tengen vorgegebenen Zielrichtung, das Plangebiet für Natur- und Landschaftsschutz sowie Tourismus zu entwickeln.

In diesem Zusammenhang ist noch zu erwähnen, dass die Stadt Tengen in dem Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Erweiterung des

Campingplatzes zusätzliche Sondergebietsflächen im Außenbereich, in einer Größenordnung von 1,9 ha ausgewiesen hat.

Im Übrigen könnte die Stadt Tengen für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch eine Außenbereichs - Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

8. *die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.*

Trifft nicht zu.

Wir bitten den Bauantrag zu genehmigen, wobei wir gerne bereit sind die Planung zur Reduzierung möglicher Eingriffe noch abzuändern, soweit dies umsetzbar und sinnvoll ist.