

**Sitzungsvorlage Nr. 1344/2017**



<b>Federführendes Amt:</b>	Bauamt		
<b>Behandlung</b>	<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	02.05.2017	öffentlich

**Abbruch Schuppen und Anbau Balkon und Wohngebäude, Birkenberghof 1 in Klaffenbach**

**Beschlussvorschlag**

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für den Anbau eines Balkons auf der Westseite des Wohnhauses Birkenberghof 1 wird hergestellt.
2. Das Einvernehmen der Gemeinde für den Anbau eines Einfamilienhauses auf der Ostseite des Anwesens Birkenberghof 1 wird nicht hergestellt.
3. Das Einvernehmen der Gemeinde für den Umbau der mit dem Wohnhaus verbundenen Scheuer in ein Wohnhaus zuzüglich einem kleinen Anbau kann in Aussicht gestellt werden.
4. Das Abwasser ist der bestehenden Kleinkläranlage zuzuleiten.

**Sachverhalt**

Vorgesehen ist, die drei Schuppen auf der Ostseite des Anwesens Birkenberghof 1 (Wohnhaus mit Scheuer) abzurechen und dafür in diesem Bereich an die Scheuer ein Einfamilienhaus und auf der Westseite an das Wohnhaus einen 6 m langen, 3,20 m breiten und mit Brüstung 6 m hohen Balkon anzubauen. Der Wohnhausanbau hat eine Gesamtlänge von 16,60 m und eine Breite von 9,58 m.

Der Antrag wurde wie folgt begründet: Der Birkenberghof wurde von zwei Parteien gekauft. Eine Partei wohnt derzeit bereits im bestehenden Wohnhaus, die andere Partei wohnt im Landkreis Ansbach und pendelt etwa jeden zweiten Tag nach Rudersberg. Um die zeitintensive Pflege des Hofes zu bewerkstelligen, soll auf dem Birkenberghof für die zweite Partei Wohnraum geschaffen werden um ständig Vorort zu sein. Den Bauherren liegt viel daran, die Natur um den Birkenberghof zu erhalten. In den Gewässern leben Krebse, Molche, Salamander, Lurche und viele andere Tiere. Die Werte sollen mindestens erhalten, wenn nicht

sogar gesteigert werden. Diese und viele andere Gründe (z.B. Verbuschung der Grünfläche, Pflege, usw.) war für den Bauantrag maßgebend.

Das Grundstück liegt im Außenbereich.

Das Bauvorhaben ist als sonstiges Vorhaben nach § 35 Absatz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) zu beurteilen. Bei den sonstigen (= nicht privilegierten) Vorhaben sind einzelne im Gesetz genannte Vorhaben erleichtert zulässig. Ihre erleichterte Zulässigkeit besteht darin, dass ihnen nicht entgegengehalten werden kann, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen. So ist nach § 35 Absatz 4 Nr. 5 b) BauGB die Erweiterung eines Wohngebäudes zulässig, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Der Anbau eines Balkons auf der Westseite des Wohnhauses entspricht den heutigen Anforderungen an eine Wohnung und steht im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude.

Die beantragte Erweiterung auf der Ostseite mit einem Einfamilienhausanbau in Verlängerung zur bestehenden Scheuer steht nicht mehr im Verhältnis zum vorhandenen Anwesen. Vorstellbar ist allenfalls eine Nutzungsänderung des Scheunenteils direkt am bestehenden Wohnhaus mit einer Erweiterung um ca. 5 m in Richtung Osten.

Das Abwasser ist der bestehenden Kleinkläranlage zuzuleiten.

Anlage/n:  
2 Lagepläne, 1 Schnitt, 4 Ansichten