

Sitzungsvorlage Nr. 0292/2013



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	05.02.2013	öffentlich

Bauvoranfrage: Neubau Scheuer, Strümpfelhof 1 in Klaffenbach

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde zum beantragten Bauvorbescheid für eine Scheuer auf dem Grundstück Strümpfelhof 1 wird nach § 35 Absatz 2 des Baugesetzbuches hergestellt.
2. Sofern aus Sicht des Geschäftsbereichs Umweltschutz des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis ein ökologischer Ausgleich notwendig ist, muss dieser mit dem Antragsteller geregelt werden.

Sachverhalt

Geplant ist, auf der Westseite des bestehenden Anwesens eine 9,80 m lange und 6,75 m breite Scheuer mit einem Satteldach zu bauen. Ausgehend von einer Erdgeschossfußbodenhöhe von 383,42 m beträgt die Firsthöhe 5,90 m. Vorgesehen ist, die Außenwände der Scheuer zu mauern und das Dach mit den Dachgauben auf der Nord- und Ostseite mit einer Ziegeleindeckung zu versehen. Mit der Bauart, Dach- und Fassadengestaltung soll der Baustil der bereits dort vorhandenen Gebäude aufgenommen werden. Der bestehende Carport zwischen dem Wohnhaus und dem Betriebsgebäude „Waschhaus“ soll abgebrochen werden. Ein Entwässerungsplan wurde nicht mit eingereicht.

In der Scheuer sollen die Geräte zur Pflege der insgesamt etwa 4 ha großen Lichtung abgestellt werden: 1 Schlepper als Geräteträger, 1 Anhänger, 1 Schlegelmäher, 1 Hangmäher usw.

Das Grundstück Strümpfelhof 1 liegt im Außenbereich, innerhalb des Naturparks „Schwäbisch-Fränkischer Wald“ und in einem Landschaftsschutzgebiet.

Das Bauvorhaben ist, wenn es keinem landwirtschaftlichen Betrieb dient, als sonstiges Vorhaben nach § 35 Absatz 2 des Baugesetzbuches zu beurteilen. Sonstige Vorhaben können

im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nach § 35 Absatz 3 Nr. 5 und Nr. 7 des Baugesetzbuches insbesondere vor, wenn das Vorhaben

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

Der Antragsteller führt u.a. folgende Belange und Aspekte stichwortartig als Begründung für die Errichtung einer Scheune auf:

- „Beim Strümpfelhof handelt es sich um einen sog. „Wohnplatz“ von Alters her (vgl. Land Baden-Württemberg, Amtliche Beschreibung nach Kreisen und Gemeinden, Band III, Kohlhammer Stuttgart 1978, S. 540-544). Das Wohngebäude Strümpfelhof 1 stammt aus dem Jahre 1905, das sog. Kellergebäude Strümpfelhof 2 (etwa in der Mitte der besagten, landschaftshistorisch bedeutsamen Lichtung gelegen) stammt sogar aus den 1840er Jahren.
- Zu diesem historischen Wohnplatz gehört ebenfalls seit Alters her die landschaftlich prägende, auch ganz alten Karten zu entnehmende Lichtung „Strümpfel“.
- Zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser insgesamt etwa 4 ha großen Lichtung, aber auch zu Wohnzwecken, bedarf es der Abstellmöglichkeit für landwirtschaftliche Maschinen, Fahrzeuge, Geräte, einer entsprechenden Holzlege etc.
- Während der etwa 15 Jahre zwischen Anfang der 1990er Jahre und 2008, in denen der Strümpfelhof nur noch als Waldarbeiterwohnheim benutzt wurde, ist diesen mit dem historischen Wohnplatz und der kleinräumigen Landschaft verbundenen Zwecken nicht mehr hinreichend Rechnung getragen worden. Weder die bestehenden Gebäude, noch die zugehörige Lichtung wurden hinreichend instand gehalten oder angemessen gepflegt.
- Alte Bilder des Strümpfelhofes zeigen, dass auch bereits früher eine Scheune zu diesem historischen Gebäudeensemble gehört hat (siehe Anlage).
- Das Strümpfelhofareal bedarf dringend der landwirtschaftlichen bzw. landespflegerischen Bewirtschaftung. Die Verpachtung der fraglichen Flächen durch den Voreigentümer bzw. jetzigen Teileigentümer (nördl. + östlicher Waldrand) Forst BW an landwirtschaftliche Betriebe, löst das in dieser Lichtung drängende Problem der Sukzession nicht. Auf Erwerb ausgerichtete und auf ökonomischen Erfolg angewiesene Pacht-Landwirtschaft spart alle schwierigen Teilabschnitte der Lichtung von der nach den Grundsätzen der Landespflege gebotenen umfassenden Bewirtschaftung aus. Dies hat bereits zu einer beträchtlich fortgeschrittenen Sukzession geführt.
- Fremdbewirtschaftung löst diese Probleme erkennbar nicht. Landschaftspfleger, die zur Wahrnehmung einer landespflegerisch orientierten Bewirtschaftung des Areals erst „anreisen“ müssen, sind weder unter ökonomischen noch unter ökologischen Gesichtspunkten eine angemessene und verhältnismäßige Lösung.
- Das geplante Gebäude (Scheuer) soll harmonisch und kleinräumig mit dem bestehenden Gebäudeensemble verbunden und in Bauweise und Dachform auf ein einheitliches Erscheinungsbild mit dem bestehenden Wohngebäude und dem bestehenden Betriebsgebäude (sog. Waschhaus) ausgerichtet werden.
- Die geplante Scheune ist mit 50-60 qm Grundfläche sehr zurückhaltend dimensioniert

und auf die zwingend erforderlichen Unterstellerfordernisse beschränkt.

- Der Eingriff ins Landschaftsbild ist im Hinblick auf die örtliche und gestalterische, am Bestand orientierte Planung der Scheuer bereits auf ein Mindestmaß reduziert. Er tritt gegenüber den damit verfolgten Zwecken der Bewahrung einer historischen Wohnstätte und der Offenhaltung einer althergebrachten Kulturlandschaft und Waldinsel zurück und ist gerade im Hinblick auf die beabsichtigte Gestaltung und die verfolgten Zwecke, aber auch im Hinblick auf die hinsichtlich des Landschaftsschutzgebiets bestehende Randlage vernachlässigbar.
- Die durch die seit langem ausgebliebene Sanierung des Wohnplatzes und die vernachlässigte Pflege der besonderen Landschaft gefährdeten öffentlichen Belange überwiegen den allenfalls geringfügig tangierten Belang eines Eingriffs in das Landschaftsbild durch ein zusätzliches Gebäude bei weitem. Stattdessen ist vielmehr zu erwarten, dass nach erfolgter Sanierung von Wohngebäude und sog. Waschhaus und einer harmonischen Ergänzung dieser beiden Gebäude durch eine entsprechende Scheuer das Landschaftsbild wieder erheblich gewinnt. Das gilt erst recht bei Wiederaufnahme einer gezielten, die bereits fortgeschrittene Sukzession zurückdrängenden, schonenden Pflege und Offenhaltung der zugehörigen Waldinsel bzw. Lichtung an einer auch für den Nahtourismus bedeutsamen Stelle der heimischen Landschaft.
- Es geht hier insgesamt nicht um eine Zersiedlung der Landschaft, sondern um eine harmonische und sinnvolle Ergänzung und Wiederherstellung eines seit mehr als 100 Jahren bestehenden Wohn- und Gebäudeensembles. (...)

Für das Vorhaben wurde ein Antrag auf Bauvorbescheid gestellt. Nach § 57 der Landesbauordnung kann vor Einreichen des Bauantrags vom Geschäftsbereich Baurecht des Landratsamts ein schriftlicher Bescheid zu einzelnen Fragen des Vorhabens erteilt werden (Bauvorbescheid). Der Bauvorbescheid gilt drei Jahre.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt hat sich bereits in öffentlicher Sitzung am 26. Juli 2011 mit dem Anwesen Strümpfelhof 1 befasst. Es ging um die Bauvoranfrage „Umbau und Sanierung Forstwarthaus“.

Auf dem inzwischen aus den Flurstücken 533/0 und 533/1 verschmolzenen Grundstück Flurstück 533/1, Strümpfelhof 1, stehen ein Wohngebäude (Forstwarthaus), ein Carport und das Betriebsgebäude „Waschhaus“. Mit der Bauvoranfrage sollte geklärt werden, ob der Umbau und die Sanierung des Forstwarthauses bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig ist.

Entsprechend dem Einvernehmen der Gemeinde hat das Landratsamt mit Bescheid vom 11. Oktober 2011 festgestellt: „Im Außenbereich ist nach § 35 Absatz 4 Ziffer 4 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 35 Absatz 2 des Baugesetzbuches ein sonstiges Vorhaben dann zulässig, wenn die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, und das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient sowie die Erschließung gesichert ist. Unter Beachtung der Auflagen liegen diese Voraussetzungen vor.“

Die inzwischen vorliegende Bauvoranfrage bezieht sich auf den Neubau einer Scheuer. Begründet wird das Gebäude mit der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen. So sollen im Erdgeschoss der Scheuer landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte untergebracht werden. Im Obergeschoss ist eine Bühne mit Heuboden vorgesehen.

Bisher wurde bei ähnlichen Anträgen nur (landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich) privilegierten Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zugestimmt. Nachdem es sich bei dem Gebäudeensemble Strümpfelhof jedoch, um eine Ergänzung von dem Bild der Kulturlandschaft prägender Gebäude handelt, ist die Schaffung von Präzedenzfällen im übrigen Außenbereich nicht zu befürchten.

Dem Bild in der Anlage kann entnommen werden, das bereits früher ergänzend zu den vorhandenen Gebäuden eine Scheuer errichtet war.

Die Verwaltung empfiehlt aufgrund der kulturhistorischen Bedeutung des Gebäudeensembles Strümpfelhof und der ökologischen Notwendigkeit zur Bewirtschaftung der Lichtung, der beantragten Scheuer als Ergänzung zu den bereits vorhandenen Gebäuden gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zuzustimmen.

.

Anlage/n:

1 Lageplan, 2 Grundrisse, 4 Ansichten, 1 Brief vom Architekt, 1 Bild