

Sitzungsvorlage Nr. 0424/2013



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	23.07.2013	öffentlich

Umbau und Sanierung Forstwarthaus, Strümpfelhof 1 in Klaffenbach

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde zum beantragten Umbau und zur Sanierung des Forstwarthauses wird hergestellt, sofern das Landratsamt eine Privilegierung im Sinne des § 35 Absatz 2 in Verbindung mit Absatz 4 Nr. 4 des Baugesetzbuches bestätigt.
2. An die vorhandenen Erschließungseinrichtungen dürfen keine weitergehenden Anforderungen gestellt werden.

Sachverhalt

Der Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt hat in öffentlicher Sitzung am 26. Juli 2011 das Einvernehmen der Gemeinde zum beantragten Bauvorbescheid für das Forstwarthaus hergestellt, sofern das Landratsamt eine Privilegierung im Sinne des § 35 Absatz 2 in Verbindung mit Absatz 4 Nr. 4 des Baugesetzbuches bestätigt und an die vorhandenen Erschließungseinrichtungen keine weitergehenden Anforderungen gestellt werden.

Das Landratsamt hat unter Auflagen [Nachweis der Erschließung (Wasser, Abwasser, Zufahrt), Rettungsweg Feuerwehr] am 11. Oktober 2011 den Bauvorbescheid positiv erteilt.

Die Entscheidung wurde wie folgt begründet:

„Das Grundstück liegt im Außenbereich. Außenbereich sind alle Flächen, die nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteil liegen oder von Bebauungsplänen erfasst sind. 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, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient sowie die Erschließung gesichert ist.“

Inzwischen liegt der Bauantrag für das Bauhaben vor. Im Begleitschreiben zum Bauantrag wird ausgeführt: „Gegenüber der genehmigten Bauvoranfrage wurden zwei geringfügige Abweichungen eingearbeitet.

- Bei der vertieften Bearbeitung des Baugesuches wurde festgestellt, dass eine minimale Erhöhung des Kniestockes um 25 cm eine erhebliche verbesserte Kopffreiheit im Aufenthaltsbereich des Dachgeschosses gewährleisten kann.
- Die zweite Abweichung betrifft die Form des Wintergartens. Durch eine segmentförmige Erweiterung in Anlehnung an die Dachform um etwa 5 m² ergibt sich eine deutlich verbesserte Nutzungsqualität und gleichzeitig eine bessere Wahrung des Gestaltwertes.“

Den Baugesuchsunterlagen ist kein Entwässerungsplan beigelegt.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Strümpfelhof 1 ist mit seinen Gebäuden ein erhaltenswertes, das Bild der Kulturlandschaft prägendes Ensemble. Es sollte daher erhalten werden.

Die Zufahrt erfolgt über einen Feldweg, der zurzeit bituminös befestigt wird. Die Abwasserentsorgung erfolgt derzeit dezentrale über eine Kleinkläranlage. Die wasserrechtliche Entscheidung läuft bis Dezember 2017. Bisher besteht eine Eigenwasserversorgung. Ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung ist vorgesehen.

Empfohlen wird, dem Bauvorhaben entsprechend dem Beschluss bei der Bauvoranfrage zuzustimmen.

Anlage/n:

1 Lageplan, 1 Übersichtsplan, 1 Grundriss, 1 Schnitt, 2 Ansichten