

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	14.11.2023	öffentlich

Sanierung und Neuerrichtung "Waschhaus" (Betriebsgebäude) Strümpfelhof 1, Klaffenbach

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für die Sanierung/Neuerrichtung des „Waschhauses“ (Betriebsgebäude) auf dem Grundstück Strümpfelhof 1 in Klaffenbach wird hergestellt.
2. Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern oder einem naheliegenden offenen Gewässer zuzuleiten soweit dies mit vertretbarem Aufwand schadlos möglich ist.

Sachverhalt

Beabsichtigt ist, das auf dem Grundstück Strümpfelhof 1, Flst. Nr. 533/1 in Klaffenbach bestehende „Waschhaus“ (Betriebsgebäude) zu sanieren bzw. neu zu errichten. Das Gebäude ist an gleicher Stelle mit einer Grundfläche von 8,29 m x 5,40 m geplant (bisherige Grundfläche: 6,54 m x 4,55 m). Die Außen- und Dachform entspricht dem bisherigen Gebäude. Die neue Firsthöhe beträgt 6,03 m (bisher: 5,55 m).

Die Baumaßnahme wird vom Bauherrn wie folgt begründet:

„Bei oben genanntem Vorhaben soll im Zuge der Sanierung und Neuerrichtung des Hauptgebäudes Strümpfelhof, auch das Nebengebäude, das sog. Waschhaus (Betriebsgebäude lt. Lageplan), saniert und gem. § 35 Abs. 4 S. 2 und 3 BauGB neu errichtet

werden.

Die Gebäude des Strümpfelhofes bilden ein – auch nach der Bewertung des Landratsamtes – erhaltenswertes, die Kulturlandschaft prägendes Gebäudeensemble.

Die rund 120 Jahre alte, marode und stark sanierungsbedürftige Bausubstanz des aus dem Jahr 1905 stammenden Waschhauses macht für dessen weitere zweckmäßige Verwendung eine Neuerrichtung unumgänglich. Das bereits jetzt der Beheizung des gesamten Ensembles dienende Neben- und Betriebsgebäude soll später durch den Einbau einer Hackschnitzel- oder Holzpellettheizung den bisherigen fossilen Brennstoff Flüssiggas ersetzen.

Die Schaffung ausreichender Lagerkapazitäten für den erneuerbaren, nachwachsenden Rohstoff Holz in Form von Pellets aus Sägeresten, macht eine Erweiterung des Gebäudes unabdingbar. Dabei soll dem bisherigen wichtigen Zweck des Gebäudes (u.a. Sanitärfunktionen, Abstellmöglichkeiten für Gartenwerkzeug für die Pflege der Außenflächen) weiter Rechnung getragen werden.

Die Neuerrichtung und geringfügige Erweiterung (1,75 m in der Länge und 0,85 m in der Breite) soll unter strikter Wahrung des bisherigen Erscheinungsbildes, insbesondere der Außen- und Dachform, am selben Standort und unter unveränderter gestalterischer Einbindung in das bestehende Gebäudeensemble erfolgen. Das gilt auch für die zu verwendenden Baumaterialien, so dass die äußere Anmutung bestmöglich erhalten bleibt.“

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

Das Bauvorhaben ist, als sonstiges Vorhaben nach § 35 Absatz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) zu beurteilen. Bei den sonstigen (= nicht privilegierten) Vorhaben sind einzelne in § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 6 BauGB 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, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind.

In begründeten Fällen gilt die Rechtsfolge des Satzes 1 auch für die Neuerrichtung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1, dem eine andere Nutzung zugewiesen werden soll, wenn das ursprüngliche Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild, auch zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert ist, keine stärkere Belastung des Außenbereichs zu erwarten ist als in den Fällen des Satzes 1 und die Neuerrichtung auch mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist.

Zu den erleichterten Vorhaben zählen nach § 35 Abs. 4 Ziffer 4 die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswertem, das Bild der Kulturlandschaft prägendem Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient.

Stellungnahme der Verwaltung

Das ursprüngliche Waschhaus ist vom äußeren Erscheinungsbild auch zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert und ist im Ensemble mit dem Hauptgebäude und der Remise als Einheit zu sehen. Eine Beurteilung nach § 35 Abs. 4 Ziffer 4 kommt damit infrage. Eine stärkere Belastung des Außenbereichs durch das Gebäude ist nicht zu erwarten.

Die künftige Nutzung des Gebäudes ist nahezu identisch mit der bisherigen. Mit dem Einbau einer Holzpellet- oder Hackschnitzelheizung wird des Weiteren der fossile Brennstoff Flüssiggas ersetzt. Die geringfügige Erweiterung der Grundfläche sowie der Firsthöhe ist aus Sicht der Verwaltung vertretbar.

Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern oder einem naheliegenden offenen Gewässer zuzuleiten soweit dies mit vertretbarem Aufwand schadlos möglich ist.

Anlage/n:
Lageplanskizze
Schnitte
Ansichten