Sitzungsvorlage Nr. 0206/2023

GEMEINDE RUDERSBERG

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	**Gremium**	**Termin**	**Status**
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	12.12.2023	öffentlich

Veränderte Ausführung Untergeschoss/Keller, Strümpfelhof 1, Klaffenbach

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde für die veränderte Ausführung im Untergeschoss des Gebäudes Strümpfelhof 1 in Klaffenbach wird hergestellt.

Sachverhalt

Mit dem Umbau und Sanierung des Forstwarthaus Strümpfelhof 1 in Klaffenbach hat sich der Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt bereits mehrfach befasst (siehe Sitzungsvorlagen Nr. 0424/2013, Nr. 1178/2016, Nr. 1767/2019). Im Zuge der Bauausführung wurden Veränderungen am Wohngebäude einschließlich des Untergeschosses vorgenommen. Für diese veränderten Bauausführungen wurden nun Bauanträge eingereicht. Die veränderte Ausführung wurde dabei jeweils gesondert für das Wohngebäude (siehe Vorlage Nr. 0203/2023) sowie für das Untergeschoss beantragt.

Für das Gebäude war zunächst eine Teilunterkellerung geplant. Die Vollunterkellerung war nach Baubeginn im März 2018 aufgrund eines baugeologischen Gutachtens erforderlich geworden (siehe Vorlage Nr. 1767/2019) und mit Baugenehmigung vom 24.06.2019 gesondert genehmigt worden. Das nun vorliegende Nachtragsbaugesuch für das Untergeschoss bezieht sich auf diese gesonderte Baugenehmigung aus 2019 und wurde deshalb gesondert beantragt.

Bereits die ursprüngliche Genehmigung der Vollunterkellerung bezog sich auf das darüber genehmigte, neu zu errichtende Gebäude. Dies gilt auch für die nun zur Genehmigung beantragte veränderte Ausführung des Untergeschosses und seiner Konturen. Insoweit wird auf das Nachtragsbaugesuch Wohngebäude und die vom Vermesser ermittelten Außenmaße verwiesen. Die veränderte Ausführung Untergeschoss/Keller entspricht in Längsrichtung und in Querrichtung den für das Nachtragsbaugesuch „Wohngebäude" ermittelten Maße (siehe Vorlage Nr. 0203/2023).

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.

Zu den erleichterten Vorhaben zählen nach § 35 Absatz 4 Nr. 2 des Baugesetzbuches wonach die Neuerrichtung eines gleichwertigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen möglich ist:

a) Das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
b) Das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,
c) Das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird.

Zu den erleichterten Vorhaben zählen nach § 35 Abs. 4 Ziffer 4 des Weiteren die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswertem, 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.

Stellungnahme der Verwaltung

Die veränderte Bauausführung des Untergeschosses / Keller entspricht bis auf die ermittelten Maßdifferenzen (siehe Wohngebäude) dem ursprünglich genehmigten Grundriss.

Da bei der veränderten Ausführung des Untergeschosses im Weiteren auch keine Berührung mit dem Außenbereich vorliegt, kann aus Sicht der Verwaltung dem Vorhaben zugestimmt werden. Belange der Gemeinde sind nicht berührt.

Anlage/n:
Lageplanskizze
Schnitt AA - Untergeschoss