

**Sitzungsvorlage Nr. 0522/2013**



<b>Federführendes Amt:</b>	Bauamt		
<b>Behandlung</b>	<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	14.01.2014	öffentlich

**Neubau Remise, Strümpfelhof 1 in Klaffenbach**

**Beschlussvorschlag**

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für den Neubau einer Remise auf dem Grundstück Strümpfelhof 1 wird nach § 35 Absatz 4 Nr. 5 des Baugesetzbuches hergestellt.

**Sachverhalt**

Der Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt hat sich in öffentlicher Sitzung am 5. Februar 2013 mit der Bauvoranfrage einer Scheuer (9,80 m x 6,75 m mit einem Abstand von 12,23 m zum Wohnhaus) auf dem Grundstück Strümpfelhof 1 befasst und bei Stimmengleichheit das Einvernehmen der Gemeinde nicht hergestellt. Die Bauvoranfrage wurde im Juli 2013 vom Antragsteller zurückgenommen.

Inzwischen ist ein Bauantrag für die Errichtung einer Remise eingegangen. Die Remise soll westlich in einem Abstand von 10,20 m vom Wohnhaus erstellt werden. Der beim Wohnhaus stehende Carport soll dafür abgebrochen werden.

Die geplante Remise ist 6,75 m lang, 6,75 m breit und erhält ein Walmdach mit einem umlaufenden Dachvorsprung von 0,40 m. Die Traufhöhe beträgt 3,10 m und die Firsthöhe 5,90 m. Der unter dem Dach befindliche Heuboden hat auf der Nordseite eine 1,90 m lange und auf der Ostseite eine 1,40 m lange Dachgaube.

Die Baumaßnahme wird wie folgt begründet:

„Das geplante Gebäude hat mehrere Zweckbestimmungen und ist vor allem erforderlich, um auf Dauer eine zeitgemäße Wohnnutzung des Hauptgebäudes zu ermöglichen.

Aufgrund der Einzellage, relativ entfernt von öffentlichen Versorgungseinrichtungen, ist es für eine Familie notwendig, Kraftfahrzeuge und kleinere Gerätschaften unterhalten und geschützt unterstellen zu können.

Durch die vorgesehene dauerhafte Wohnnutzung waren im Hauptgebäude einige Abstellflächen und der ehemalige Heuboden zu Wohnraum umzuwidmen; z.B. war ein Bad dort bislang noch nicht vorhanden. Auch dafür gilt es Ersatz zu beschaffen.

Der vorhandene Carport ist nicht geeignet diese Aufgaben zu erfüllen. Dessen Abbruch wird das Bild der Gesamtanlage verbessern.

Durch die Anordnung der geplanten Remise in einem Dreieck mit dem Hauptgebäude und dem Waschhaus ergibt sich eine Hofsituation, die sich an die traditionelle Dreiseitenhofanlage anlehnt.

Das neu zu errichtende Gebäude wird in der Dachform, Dachdeckung und den Außendetails an das vorhandene Waschhaus angepasst. Die Rückseite des projektierten Gebäudes ist durch die Hanglage bereits deutlich niedriger. Insgesamt wird durch diese Baumaßnahme ein harmonisches Gesamtbild des Strümpfelhofes entstehen.

Einem Wunsch des Landratsamtes entsprechend wird südlich und westlich des Gebäudes die Pflanzung von zwei Reihen Hochstammobst vorgesehen.

Zusätzliche Anbauten für Abstell- und Lagerflächen am Hauptgebäude können durch die vorgesehene Baumaßnahme unterbleiben. Dies dient der Bewahrung des bestehenden Gebäudeensembles als Kulturgut.

Die ständige Wohnnutzung und die dauerhafte Pflege des Grundstückes werden durch die geplante Baumaßnahme sichergestellt.“

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.

Zu den erleichtert zulässigen Vorhaben gehört nach § 35 Absatz 4 Ziffer 5 die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
- c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Nach § 35 Absatz 4 Ziffer 5 des Baugesetzbuches könnte der Bauherr sein Wohngebäude erweitern, um den heutigen Anforderungen entsprechende Wohnverhältnisse zu schaffen. Beim Hauptgebäude wurde dies durch den Umbau und die Sanierung bereits umgesetzt. Zum Wohnen gehört jedoch auch die Bereitstellung der notwendigen Stellplätze. D.h. der

bestehende Carport könnte zur Schaffung ausreichender Stellplätze entsprechend um- bzw. angebaut werden. Um eine einheitliche Gestaltung zu erreichen, ist ein Neubau, losgelöst vom Bestandsgebäude, zielführender.

Gegenüber der ursprünglichen Bauvoranfrage wurde das nun geplante Gebäude auf die Errichtung der zwei baurechtlich notwendigen Garageneinstellplätze mit darüber liegendem Heuboden beschränkt. Außerdem orientiert sich das Gebäude näher am Hauptgebäude.

Das Bauvorhaben ist zulässig, da über die in Absatz 4 des Baugesetzbuches genannten öffentlichen Belange, welche dem Bauvorhaben nicht entgegengehalten werden dürfen, keine weiteren öffentlichen Belange beeinträchtigt werden. So gehen von dem Bauvorhaben weder schädliche Umwelteinwirkungen aus, noch sind unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen erforderlich.

Die Zufahrt erfolgt vom bestehenden Privatweg vom Wohnhaus aus. Ein Entwässerungsplan ist den Bauvorlagen nicht beigefügt. Derzeit erfolgt die Abwasserentsorgung dezentral über eine Kleinkläranlage.

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