

**N I E D E R S C H R I F T**

**über die öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates Blönried  
vom 08.06.2016  
im Feuerwehrgerätehaus**

**Beginn: 20:00 Uhr**

**Ende: Uhr**

**Anwesend:**

**Ortsvorsteher/in**

Hartmut Holder

**Ortschaftsrat/rätin**

Karl Bösch

Uwe Greither

Michael Halder Ortschaftsrat

Günter Hildebrand

Michael Kunzer

Bernhard Metzler Ortschaftsrat

Paul Müller

Markus Schneider

**Entschuldigt:**

## **Tagesordnung**

Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung
- 2 Protokoll
- 3 Bürgerfragestunde
- 4 Baugesuche
- 4.1 Wiederaufbau Bauernhaus nach Brandfall, Einbau gewerbliche Produktionsstätte für Lebensmittel, Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit  
Aulendorf, Amberg 1, Flst. Nr. 914/1  
Vorlage: 40/049/2016/1
- 4.2 Abbruch des bestehenden landwirtschaftlichen Wohnhauses, Neubau eines Wohnhauses mit Garage als Ersatzgebäude  
Steinenbach, Staige 10, Flst. Nr. 729  
Vorlage: 40/050/2016/1
- 5 Abrechnung Feuerwehrgerätehaus und Buswartehäuschen
- 6 Verschiedenes

**Beschluss-Nr. 1**

**Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung**

**Beschluss-Nr. 2**  
**Protokoll**

**Beschluss-Nr. 3**  
**Bürgerfragestunde**

**Beschluss-Nr. 4**

**Baugesuche**

**Beschluss-Nr. 4.1**

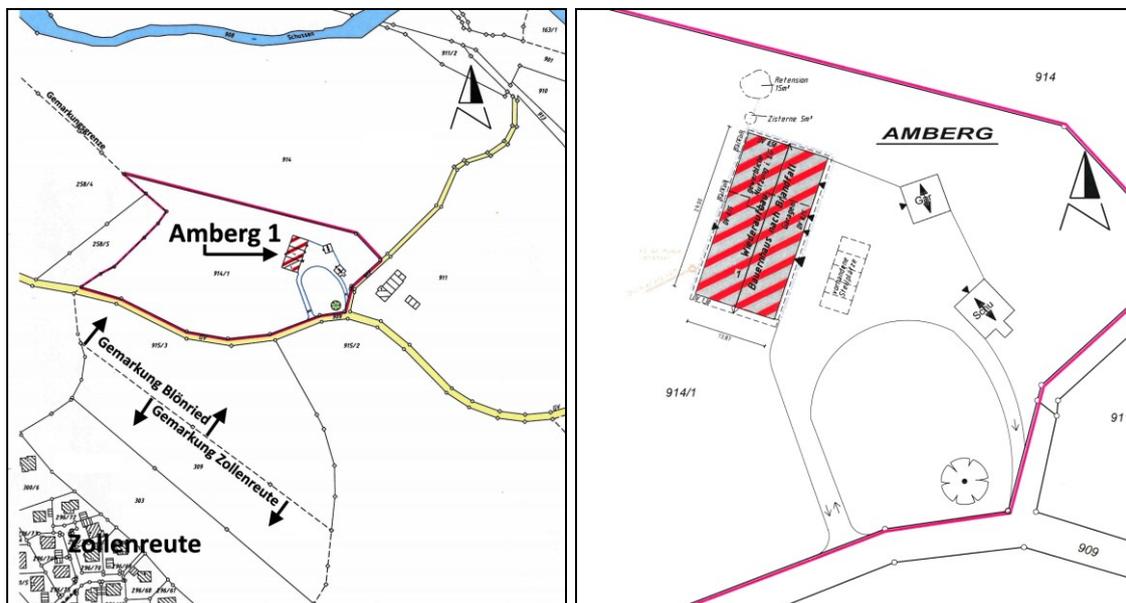
**Wiederaufbau Bauernhaus nach Brandfall, Einbau gewerbliche Produktionsstätte für Lebensmittel, Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit**  
**Aulendorf, Amberg 1, Flst. Nr. 914/1**  
**Vorlage: 40/049/2016/1**

**Ausgangssituation:**

Zum Sachverhalt fanden bisher folgende Beratungen statt:

| Sitzung am | Gremium | Status | Sachverhalt  | Vorlagen-Nr. |
|------------|---------|--------|--|--------------|
| 18.03.2015 | AUT     | Ö      | Wiederaufbau Bauernhaus nach Brandfall<br>BA/0583/2015 | 40/832/2015  |

Der Ausschuss für Umwelt und Technik (AUT) hat den ursprünglichen Bauantrag (BA/0583/2015) zum Wiederaufbau des Bauernhauses am 18.03.2015 beraten und diesem zugestimmt. Dieser Bauantrag bezog sich auf die Wiederherstellung des tatsächlich vor dem Brandfall am 07.11.2009 vorhandenen Bestandes der Gebäudeausbauten und Nutzungen. Dabei sollte das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss des kompletten Gebäudes als Wohnraum ausgebaut und das 1. + 2. Dachgeschoss dagegen nur als Dachraum/Bühne genutzt werden. In der Baugenehmigung vom 01.07.2003 war allerdings im Wohnteil (südliche Haushälfte) der Einbau von zwei Wohnungen vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss und im Ökonomieteil der Wiederaufbau des Stalles zu Garagen und einer Wagenremise genehmigt worden.



In einem vom Landratsamt Ravensburg durchgeführten Ortstermin am 18.03.2016 wurde das gesamte Gebäude in Augenschein genommen. Da der Vater des Bauherrn erst kürzlich seine Gastronomie aufgegeben hat, dient das Haus derzeit als Abstellplatz für Geräte und Inventar der Gaststätte. Von allen Wänden wurde der Lehmputz entfernt, weil dieser durch das Löschwasser nass geworden ist und dadurch stark beschädigt wurde. Die Sanitäranlagen und die Elektroinstallation sind noch erhalten.

Im Erdgeschoss des Ökonomieteils befindet sich die Nudelfabrik des Vaters vom Bauherrn. Neben einem Kühlraum, Trockenraum und einer Umkleide stehen hier die notwendigen Geräte zur Nudel- und Maultaschenherstellung. Teilweise dienen die Räume auch

als Lager für fertige Nudelprodukte. Dieser Gebäudeteil ist weitgehend vollständig erhalten und nutzbar, beim Ortstermin konnten keine Brandschäden festgestellt werden.

Im Ökonomieteil befindet sich ein Büro im 1. Obergeschoss. Zudem wurden im diesem Bereich zwei Wohnungen ohne entsprechende Baugenehmigung eingebaut. Das 2. Obergeschoss und das Dachgeschoss sind nicht ausgebaut. Das seit dem Brand angebrachte Notdach ist nicht mehr dicht, so dass das eindringende Wasser mit Behältern aufgefangen werden muss.

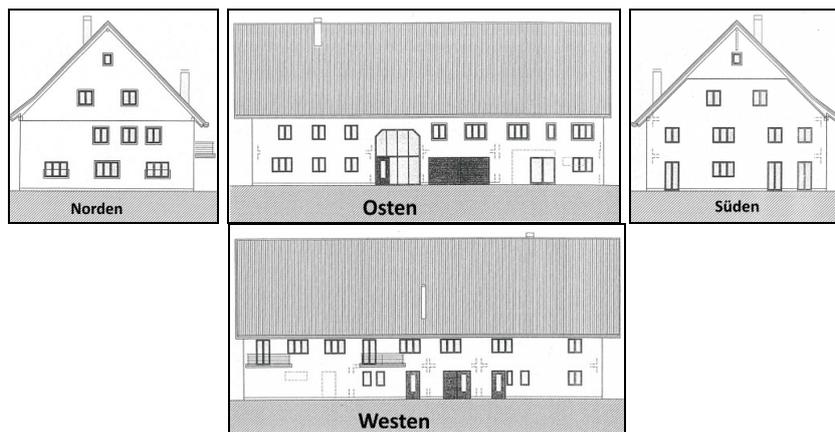
Da nach Auffassung des Landratsamtes neben der Nudelproduktion nur eine Hauptwohnung und noch maximal eine weitere Wohnung für Familienangehörige zulässig ist, sieht die jetzt eingereichte Planung vor, dass die zwei Wohnungen im 1. Obergeschoss des Ökonomieteils zu einer Wohnung zusammengefasst werden. Die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss des Ökonomieteils wird von der Wohnnutzung mit einer T30-Türe abgetrennt. Das Zimmer im 1. Obergeschoss des Ökonomieteils, das mit der Baugenehmigung vom 01.07.2003 genehmigt wurde, wird der Hauptwohnung im Wohnteil zugeschlagen, die dann das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss im Wohnteil umfasst. Das 1. + 2. Dachgeschoss des gesamten Gebäudes wird als Dachraum/Bühne genutzt und nicht ausgebaut.

Der Bauherr möchte die nun eingereichte und mit dem Landratsamt Ravensburg abgestimmte Planung genehmigen lassen und dann den ursprünglichen Bauantrag BA/0583/2015 vom 19.03.2015 zurückziehen.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Außenbereich  
Rechtsgrundlage: § 35 Abs. 2 BauGB  
Gemarkung: Blönried  
Eingangsdatum: 22.04.2016

Der Bauherr ist Eigentümer von rd. 7 ha landwirtschaftlicher Flächen (Wiesen, Felder und Wald), davon werden ca. 5 ha mit Schafen selbst bewirtschaftet. Die restlichen Flächen sind verpachtet.



Die im eingereichten Bauvorhaben vorgesehene gewerbliche Produktionsstätte für Lebensmittel (Nudelfabrik) stellt keine privilegierte Nutzung im Außenbereich dar. Das Bauvorhaben ist deshalb als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Sonstige Vorhaben können im Außenbereich im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange durch die Nudelproduktion ist nicht erkennbar, da dieser gewerbliche Produktionsraum nicht zu einer Veränderung der äußeren Kubatur

des Gebäudes führt. Zudem handelt es sich bei der Nudelherstellung um die Nutzungsänderung eines Raumes in einem bestehenden Gebäude, so dass insbesondere die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Nutzung einer 2. Wohnung wurde bereits mit der Baugenehmigung vom 01.07.2003 im Dachgeschoss des Wohnteils genehmigt. Der Bauherr hat diese Wohnung dort aber nicht hergestellt, sondern diese im Obergeschoss des Ökonomieteils errichtet. Aufgrund dieser Verschiebung der Wohnräume innerhalb des Bestandsgebäudes sind Beeinträchtigungen von öffentlichen Belangen nicht erkennbar, insbesondere widerspricht das bereits grundsätzlich genehmigte Wohnen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und lässt auch die Entstehung einer Splittersiedlung nicht befürchten.

Die Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Bauvorhabens liegen vor. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, das Einvernehmen zu erteilen.

**Beschlussantrag:**

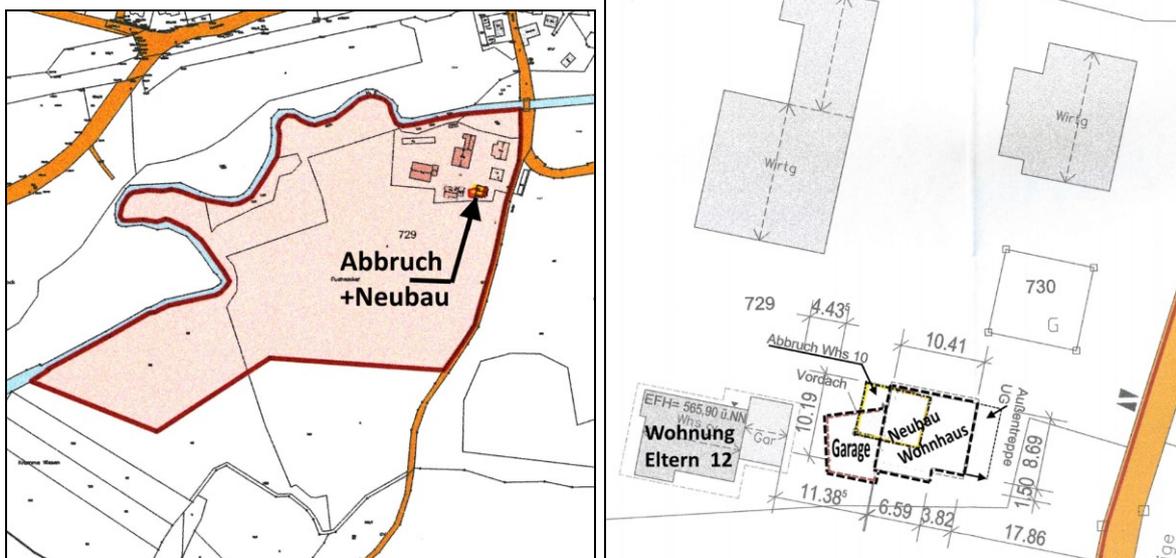
Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird erteilt.

## Beschluss-Nr. 4.2

### **Abbruch des bestehenden landwirtschaftlichen Wohnhauses, Neubau eines Wohnhauses mit Garage als Ersatzgebäude** **Steinenbach, Staige 10, Flst. Nr. 729** **Vorlage: 40/050/2016/1**

#### **Ausgangssituation:**

Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Abbruch des bestehenden landwirtschaftlichen Wohnhauses und den Neubau eines Wohnhauses mit Garage als Ersatzgebäude auf dem Grundstück Staige 10, Flurstück Nr. 729, in Steinenbach.



Das neue II-geschossige Wohnhaus soll mit den Maßen 10,41 m x 10,19 m und einer Höhe von rd. 7,50 m mit einem 22°-Satteldach errichtet werden. An die westliche Giebelseite soll eine Doppelgarage angebaut werden, die zudem als Terrasse/Balkon genutzt werden soll.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Bebauungsplan:   | Außenbereich            |
| Rechtsgrundlage: | § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB |
| Gemarkung:       | Blönried                |
| Eingangsdatum:   | 27.04.2016              |

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Das bestehende Wohnhaus Staige 10 wurde vermutlich 1903 erbaut und weist aufgrund des Alters erhebliche Mängel auf. Die Eltern der Bauherrschaft bewohnen das Wohnhaus Nr. 12 und bewirtschaften derzeit noch das landwirtschaftliche Anwesen, für das eine Betriebsübergabe auf die Bauherrschaft vorgesehen ist. Eine landwirtschaftliche Privilegierung liegt nicht vor. Die Bauherrschaft möchte das bestehende marode Wohngebäude durch ein neues Wohngebäude ersetzen, das dann von ihm und seiner Familie bezogen werden soll.

§ 35 Absatz 4 Nr. 2 BauGB begünstigt den Ersatzbau für ein im Außenbereich errichtetes Wohngebäude, wenn Missstände oder Mängel vorliegen. Dabei ist es unerheblich, ob das betreffende Wohngebäude bisher einem landwirtschaftlichen Betrieb diente oder nicht. Missstände liegen bei diesem Bauvorhaben vor, da das alte Wohngebäude nicht mehr den heutigen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und den energetischen Standards entspricht.

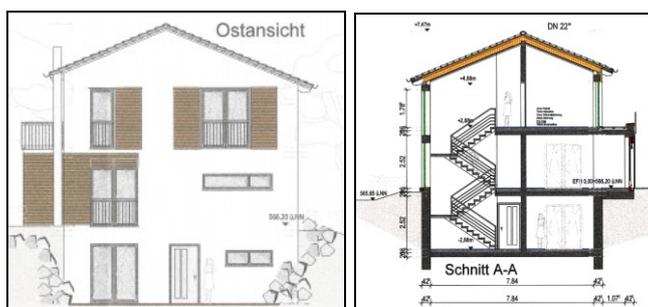


Als weitere rechtliche Voraussetzung muss das Bestandsgebäude seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt worden sein und das neu geplante Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers bzw. Erben und dessen Familie vorgesehen sein. Dies liegt vor, da der Bauherr mit seiner Familie die neue Wohnung beziehen will.

Der Ersatzbau muss zudem gleichartig sein, d.h. er muss im Bauvolumen, in der Nutzung und Funktion dem früheren Gebäude entsprechen. Die Gleichartigkeit hängt allerdings nicht von der inneren Einteilung des Gebäudes oder der früheren Art der Nutzung einzelner Räume ab.

Das als Wohnhaus genutzte 1,5-geschossige Bestandsgebäude mit einer Wohnung ist dem geplanten Ersatzgebäude mit einer Wohneinheit auf zwei Geschossen als gleichartig anzusetzen. Das Ersatzwohngebäude weist eine etwas größere Grundfläche auf. Dies ist zulässig, um das Wohngebäude den heutigen Standards und dem Wohnraumbedarf der Familie anzupassen.

Die Voraussetzungen für die Erstellung eines Ersatz-Wohngebäudes als begünstigtes Vorhaben nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB liegen nach Auffassung der Verwaltung vor, deshalb wird die Erteilung des Einvernehmens empfohlen.



**Beschlussantrag:**

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird nach § 36 i.V.m § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB erteilt.

**Beschluss-Nr. 5**  
**Abrechnung Feuerwehrgerätehaus und Buswartehäuschen**

**Beschluss-Nr. 6**  
**Verschiedenes**

**ZUR BEURKUNDUNG !**

Ortsvorsteher:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....