

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

**über die öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates Blönried
vom 26.10.2016
im Feuerwehrgerätehaus Blönried**

Beginn: 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, Mitteilungen
- 3 Bürgerfragestunde
- 4 Baugesuche
 - 4.1 Erweiterung Gerätehaus
Steinenbach, Abt-Reher-Straße 4, Flst. Nr. 789/3
Vorlage: 40/100/2016/1
 - 4.2 Eingangsanbau an bestehendes Wohnhaus
Aulendorf, Dobelmühle 18, Flst. Nr. 740/1
Vorlage: 40/093/2016/1
 - 4.3 Neubau einer Doppelgarage - Tektur des Bauvorhabens
Münchenreute, Würzbühl 33, Flst. Nr. 423
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/112/2016/1
 - 4.4 Nutzungsänderung, verschiedene Änderungen im Gebäude, Um- und Neubauten
Blönried, Ebersbacher Weg 5, Flst. Nr. 117
Vorlage: 40/110/2016/1
 - 4.5 Auflösung der Parkplätze, Neubau eines Garagen- und Abstellgebäudes
Blönried, Ebersbacher Weg 5, Flst. Nr. 117/4
Vorlage: 40/109/2016/1
 - 4.6 Errichtung eines Carports für ein Wohnmobil
Steinenbach, Grundesch 15/1, Flst. Nr. 804/12
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/122/2016/1
- 5 Verschiedenes

Beschluss-Nr. 1

Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung

Beschluss-Nr. 2
Protokoll, Mitteilungen

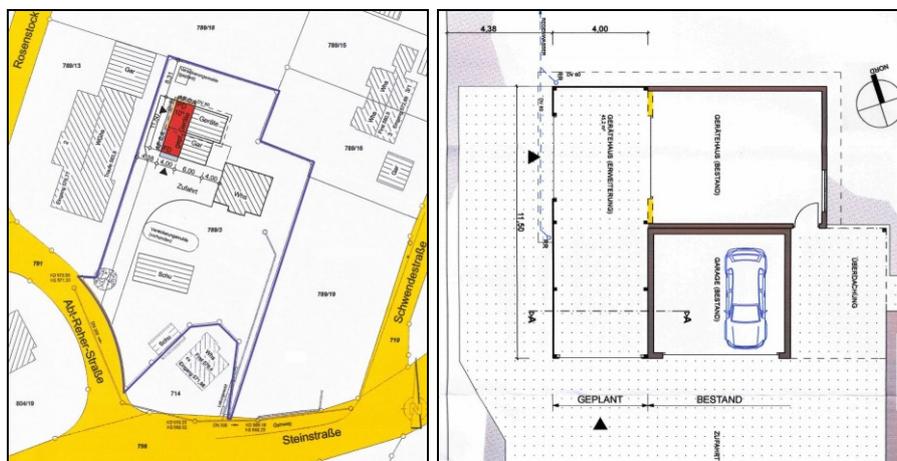
Beschluss-Nr. 3
Bürgerfragestunde

Beschluss-Nr. 4
Baugesuche

Beschluss-Nr. 4.1
Erweiterung Gerätehaus
Steinenbach, Abt-Reher-Straße 4, Flurstück Nr. 789/3
Vorlage: 40/100/2016/1

Ausgangssituation:

Die Bauherrschaft beantragt im Genehmigungsverfahren die Erweiterung des Gerätehauses auf dem Grundstück Abt-Reher-Straße 4, Flurstück Nr. 789/3 in Steinenbach. Vor die bestehende Garage und das Gerätehaus soll eine Erweiterung in einer Breite von 4,00 m und einer Länge von 11,50 m angebaut werden. Die Erweiterung vor dem Bestandsgerätehaus soll mit dem vorhandenen 10°-Pulldach und bei der Garage mit dem bestehenden Flachdach in der jeweiligen Bestandshöhe fortgeführt werden.

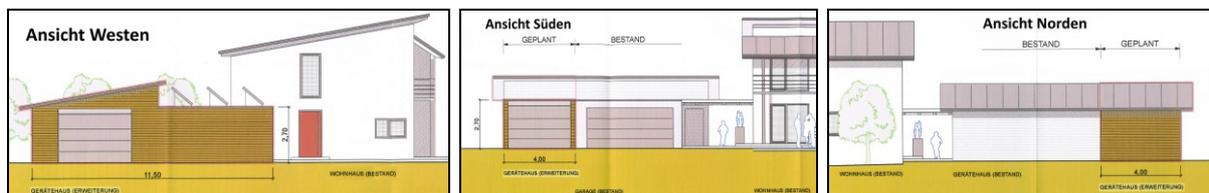


Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Ortsabrundung Steinenbach
 Rechtsgrundlage: § 34 BauGB
 Gemarkung: Blönried
 Eingangsdatum: 08.09.2016

Das Bauvorhaben liegt im Bereich der Ortsabrundung Steinenbach, Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. §. 34 Abs. 4 BauGB, und damit im Innenbereich.

Die Erweiterung des bestehenden Geräte- und Garagengebäudes fügt sich aufgrund der Bestandsbebauung in die Umgebung ein und ist zulässig. Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zu erteilen.



Beschlussantrag:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird erteilt.

Beschluss-Nr. 4.2

Eingangsanbau an bestehendes Wohnhaus
Aulendorf, Dobelmühle 18, Flst. Nr. 740/1
Vorlage: 40/093/2016/1

Ausgangssituation:

Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren die Errichtung eines Eingangsanbaus an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Dobelmühle 18, Flurstück Nr. 740/1 in Blönried. Der Vorbau soll mit den Maßen 4,00 m x 2,00 m und einer Höhe von 2,80 m mit Flachdach vor dem Wohnungseingang errichtet werden.



Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Außenbereich
Rechtsgrundlage: § 35 Abs. 2 BauGB
Gemarkung: Blönried
Eingangsdatum: 12.08.2016

Bei dem Vorbau handelt es sich um eine geringfügige bauliche Erweiterung eines nicht privilegierten Wohngebäudes im Außenbereich. Im Rahmen des Bestandsschutzes sind Erhaltungsmaßnahmen und geringfügige bauliche Veränderungen im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben zulässig.

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Diese Voraussetzungen liegen aufgrund des Bestandsgebäudes vor.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussantrag:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird erteilt.

Beschluss-Nr. 4.3

Neubau einer Doppelgarage - Tektur des Bauvorhabens
Münchenreute, Würzbühl 33, Flst. Nr. 423
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/112/2016/1

Ausgangssituation:

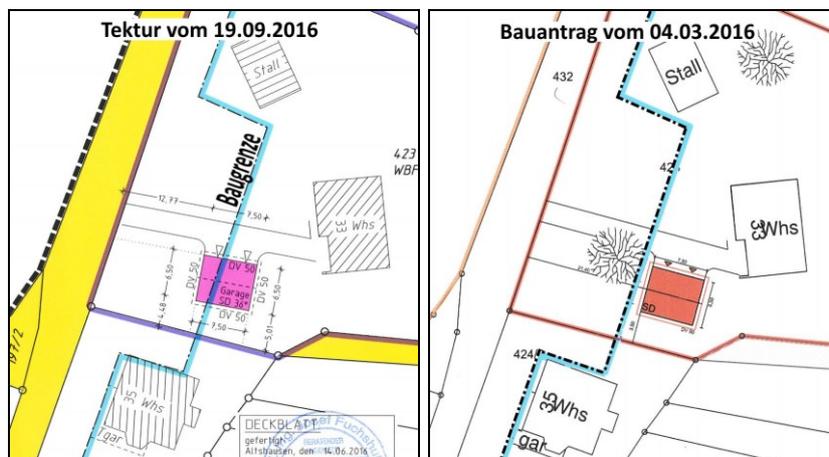
Zum Sachverhalt fanden bisher folgende Beratungen statt:

Sitzung am	Gremium	Status	Sachverhalt	Vorlagen-Nr.
16.03.2016	AUT	Ö	Neubau einer Doppelgarage, Einvernehmen erteilt	40/023/2016
31.03.2016	OR Blönried	Ö	Einvernehmen erteilt	40/023/2016/1

Die Bauherrschaft hat am 04.03.2016 einen Bauantrag zum „Neubau einer Doppelgarage, Münchenreute, Würzbühl 33, Flst. Nr. 423“ eingereicht. Diese beantragte Doppelgarage hielt die Baugrenze der Ortsabrundung Münchenreute ein und hat sich in die Umgebung eingefügt. Das Landratsamt Ravensburg hat das Vorhaben (VBA/0641/2016) am 12.04.2016 genehmigt. Die Bauherrschaft hat am 21.06.2016 mitgeteilt, dass noch Planungsänderungen vorgesehen sind, die nun in Form einer Tektur vom 15.09.2016, Eingang am 19.09.2016, eingereicht wurden.

In der Tektur sind gegenüber der ursprünglichen Planung folgende Änderungen vorgesehen:

- Überschreitung der Baugrenze um 2,23 m in Richtung Straße
- Kniestockerhöhung von 2,90 m auf 3,77 m
- Gebäudehöhe von 5,22 m auf 6,19 m
- Südlicher Grenzabstand von 3,50 m auf 4,48 m



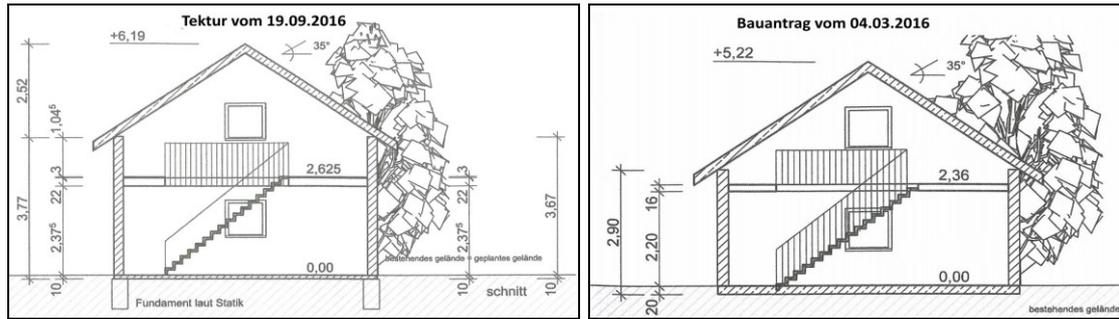
Mit der Tektur soll erreicht werden, dass die Überfahrt hinter der Garage auch mit einem breiten Traktor möglich ist und die zu niedrige Torhöhe/Sturzhöhe über der Einfahrt korrigiert wird.

Da die geplanten Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Bauantrag nicht mehr als geringfügig angesehen werden, muss über die Änderungsplanung im Ausschuss für Umwelt und Technik entschieden werden.

Bauvorhaben

Die Bauherrschaft beantragt eine Tektur zum Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück Würzbühl 33, Flurstück Nr. 423 in Münchenreute. Die Doppelgarage soll mit den Maßen

6,50 m x 7,50 m und einem 35° Satteldach mit einer Höhe von 6,19 m (bisher 5,22 m) erstellt werden. Der Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze beträgt 4,48 m (bisher 3,50 m).



Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Ortsabrundung Münchenreute
 Rechtsgrundlage: § 34 BauGB
 Gemarkung: Blönried
 Eingangsdatum: 19.09.2016
 Befreiung: Überschreitung der Baugrenze um 2,23 m

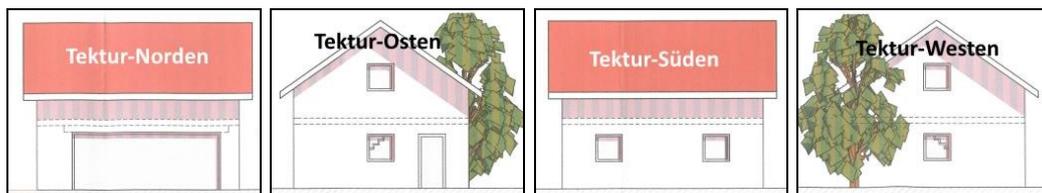
Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich nach § 34 BauGB, da das Grundstück durch die Abrundungssatzung als Innenbereich ausgewiesen ist.

Nach den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes sind Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung nach der umgebenden Bebauung zulässig. Die Dachneigung des Wohngebäudes auf dem Baugrundstück beträgt 35° wie die geplante Doppelgarage. In der Umgebung befinden sich Gebäude mit Dachneigungen von 25° bis 45°. Das Bauvorhaben fügt sich damit in die Umgebungsbebauung ein.

Die Ortsabrundung legt im Bereich des Bauvorhabens eine Baugrenze in einem Abstand von rd. 15 m von der Straße fest. Das Bauvorhaben hat lediglich einen Abstand zur Straße mit 12,77 m und überschreitet die Baugrenze somit um ca. 2,23 m in Richtung zur Straße hin.

Zur Zulässigkeit dieser Überschreitung ist die Erteilung einer Befreiung erforderlich. Der Verlauf der Baugrenze orientierte sich an der Bestandsbebauung und stellt deshalb keinen Grundzug der Planung dar. Die Überschreitung der Baugrenze ist städtebaulich vertretbar, da immer noch ein ausreichender Abstand zur Straße besteht.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zum Bauvorhaben mit einer Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze zu erteilen.



Beschlussantrag:

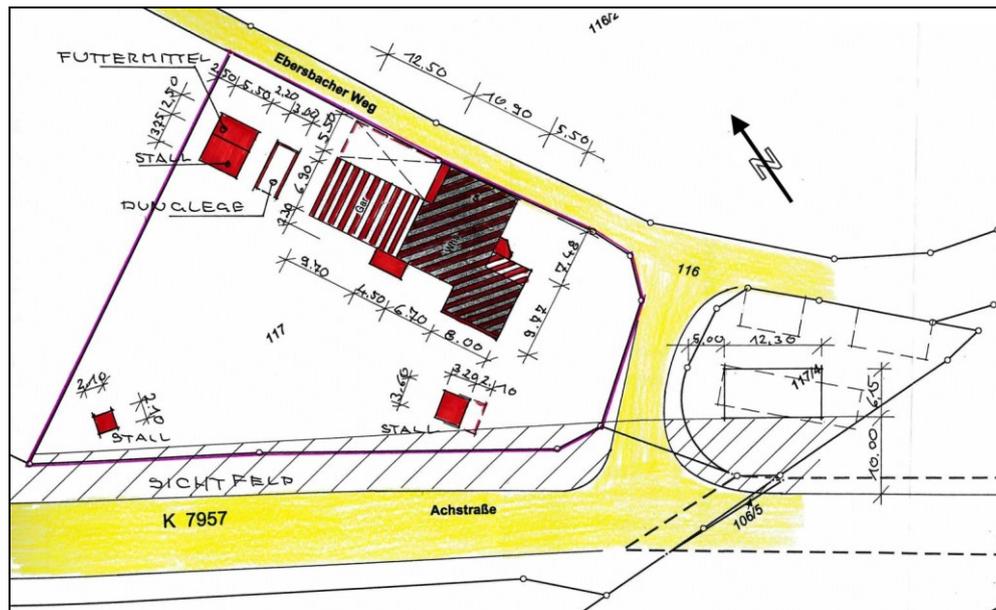
Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird mit einer Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze erteilt.

Beschluss-Nr. 4.4

Nutzungsänderung, verschiedene Änderungen im Gebäude, Um- und Neubauten
Blönried, Ebersbacher Weg 5, Flst. Nr. 117
Vorlage: 40/110/2016/1

Ausgangssituation:

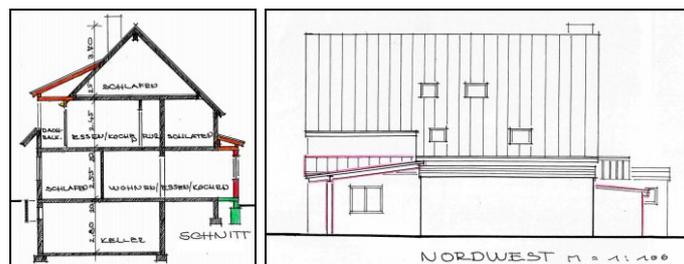
Die Bauherrschaft beantragt im Genehmigungsverfahren die Nutzungsänderung, verschiedene Änderungen sowie Um- und Neubauten auf dem Grundstück Ebersbacher Weg 5, Flurstück Nr. 117/0 in Blönried.



Bei diesem Bestandsgebäude handelt es sich um ein Wohnhaus mit Gaststätte. Die Gasträume sollen nun in Wohnräume umgebaut werden, so dass insg. 4 Wohnungen entstehen. Auf der südöstlichen Dachfläche soll ein Dachbalkon mit Schlepplage in einer Breite von ca. 10 m aufgebaut werden. Vor der Bestandsgarage soll ein überdachter Abstellplatz angebaut werden. 3 kleinere Kleintierställe sollen auf dem Grundstück neu errichtet werden. Die südöstlich vom Wohnhaus befindliche Zelthalle und der Schuppen sollen im Zuge des Umbaus abgebrochen werden.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Außenbereich
 Rechtsgrundlage: § 35 Abs. 2 BauGB
 Gemarkung: Blönried
 Eingangsdatum: 15.09.2016





Eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB liegt aufgrund der Hobby-Kleintierhaltung nicht vor. Da bereits eine erstmalige Umnutzung des Gebäudes in eine Gastwirtschaft erfolgt ist, liegt keine Teilprivilegierung nach § 35 Abs. 4 BauGB mehr vor.

Das Bauvorhaben beurteilt sich deshalb nach § 35 Abs. 2 BauGB. Danach kann ein Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Als öffentliche Belange kommen hier insbesondere die Befürchtung der Erweiterung einer Splittersiedlung, der Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Fläche für Landwirtschaft) und eine Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft und des Landschaftsbildes in Betracht.

Beim Baugrundstück handelt es sich um ein ursprüngliches Wohn- und Stallgebäude. Im Jahr 1979 wurde dieses Gebäude in ein Wohn- und Gaststättengebäude mit Gästezimmern (Pension) umgebaut. Zwischendurch wurde zudem eine Ponyranch betrieben. Das Baugrundstück wurde in der Vergangenheit mehrfach veräußert.

Durch die geplante Umnutzung zu Wohnungen ergibt sich nach Auffassung der Verwaltung eine deutlich geringere Belastung des Außenbereichs als durch den Gaststättenbetrieb. Eine andere Nutzungsmöglichkeit für das Bestandsgebäude ist im Außenbereich außer zum beantragten Wohnzweck zudem nicht genehmigungsfähig. Das Gebäude ist im Flächennutzungsplan als Bestand enthalten. Da bereits eine Wohnnutzung vorlag, umfasst dessen Bestandsschutz auch einen gewissen Umfang an Erhaltungs-, Erneuerungs- und Umbaumaßnahmen. Das Entstehen einer Splittersiedlung ist hier nicht zu befürchten, da die Wohnnutzung bereits besteht und das Gebäude nur unwesentlich baulich verändert wird. Eine Ausweitung und Verfestigung einer Bebauung im Außenbereich liegt somit nicht vor. Eine weitergehende Beeinträchtigung der Landschaft und des Landschaftsbildes als durch das Bestandsgebäude ist aufgrund der eher geringfügigen Umbaumaßnahmen nicht zu befürchten.

Der Außenbereich ist durch die bestehende Bebauung bereits vorbelastet. Durch die geplante Wohnnutzung wird die bisherige Belastung nach Auffassung der Verwaltung reduziert. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.

Beschlussantrag:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird erteilt.

Beschluss-Nr. 4.5

**Auflösung der Parkplätze, Neubau eines Garagen- und Abstellgebäudes
Blönried, Ebersbacher Weg 5, Flst. Nr. 117/4
Vorlage: 40/109/2016/1**

Ausgangssituation:

Die Bauherrschaft beantragt im Genehmigungsverfahren die Auflösung der vorhandenen Parkplätze und den Neubau eines Garagen- und Abstellplatzgebäudes (Tierfutter) auf dem Grundstück Ebersbacher Weg 5, Flurstück Nr. 117/4 in Blönried.



Anstelle der vorhandenen Parkplätze soll in der Mitte des Grundstücks mit den Maßen 6,15 m x 12,30 m ein Garagen- und Lagergebäude mit einem 3,92 m hohen 14° Satteldach erstellt werden. Das Bauvorhaben soll in Form einer Stahlkonstruktion mit tannengrünen Trapezblech-Außenwänden (RAL 6009) und anthrazitgrauem Trapezblech-Dach (RAL 7016) ausgeführt werden.

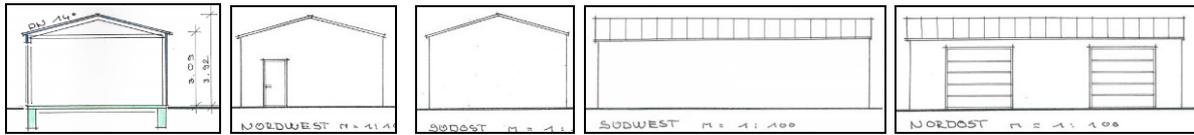
Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Außenbereich
Rechtsgrundlage: § 35 BauGB
Gemarkung: Blönried
Eingangsdatum: 15.09.2016

Die von der Bauherrschaft betriebene Kleintierhaltung ist als Hobbybetrieb anzusehen. Da eine landwirtschaftliche Privilegierung der Bauherrschaft somit nicht vorliegt, ergibt sich die Zulässigkeit des Bauvorhabens nach § 35 Abs. 2 BauGB. Danach kann ein Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Als öffentliche Belange kommen hier insbesondere die Befürchtung der Erweiterung einer Splittersiedlung, der Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Fläche für Landwirtschaft) und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in Betracht.

Die Fläche wird bisher als gekiester Parkplatz und als Lagerplatz genutzt. Die Parkplätze sind der ehemaligen Wirtschaft auf dem Nachbargrundstück zugeordnet. Somit besteht bereits eine bauliche Nutzung der Fläche, eine Baugenehmigung liegt jedoch dazu nicht vor. Eine geordnete Unterbringung von Geräten und Tierfutter in einer Halle ist einer unstrukturierten Lagerung und ggf. Abdeckung mit Folie im Freien vorzuziehen. Um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden, sollte das Gebäude mit einer im Außenbereich üblichen Holzschalung versehen werden. Das Bauvorhaben dient nicht zur Erweiterung einer Splittersiedlung, da die dortigen Stellplätze reduziert werden. Die Halle dient zudem zur trockenen Lagerung von Tierfutter, das für den Hobbybetrieb erforderlich ist.

Nach Auffassung der Verwaltung könnte das Bauvorhaben als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden.



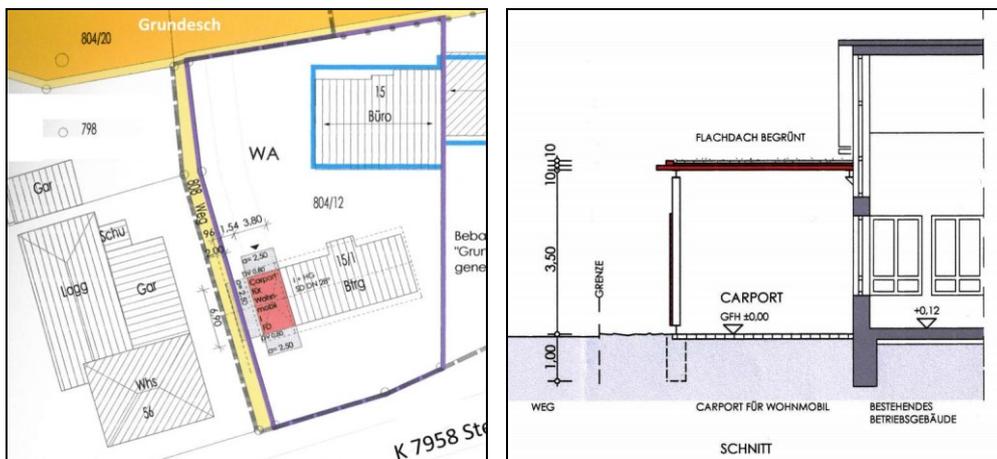
Beschlussantrag:
Beratung und Entscheidung

Beschluss-Nr. 4.6

Errichtung eines Carports für ein Wohnmobil
Steinenbach, Grundesch 15/1, Flst. Nr. 804/12
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/122/2016/1

Ausgangssituation:

Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren die Errichtung eines Carports für die Unterstellung eines Wohnmobils auf dem Grundstück Grundesch 15/1, Flurstück Nr. 804/12 in Steinenbach. Der Flachdach-Carport soll in einer Größe von 3,80 m x 6,90 m und mit einer Höhe von 3,50 m an das bestehende Meßlaborgebäude angebaut werden. Der Abstand zum bestehenden städtischen 2 m breiten Weg beträgt 1,54 m. Ein Teil der benötigten Abstandsfläche liegt in einer Breite von 0,96 m auf dem öffentlichen Weg.



Planungsrechtliche Beurteilung

- Bebauungsplan: Grundesch-Rosenstock, 4. Änderung vom 13.06.1994
- Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
- Gemarkung: Blönried
- Eingangsdatum: 18.10.2016
- Befreiung: Überschreitung der Baugrenze

Das bestehende Meßlaborgebäude und der daran anzubauende Carport liegen außerhalb des Baufensters. Für die Zulässigkeit des Carport-Anbaus ist deshalb die Erteilung einer Befreiung erforderlich. Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der Bebauungsplan Grundesch-Rosenstock sieht vor, dass Garagen nach Möglichkeit im Hauptgebäude unterzubringen oder an das Hauptgebäude unter gemeinsamer Dachfläche anzubauen sind. Sofern dies nicht möglich ist, sind Garagen auch freistehend mit Satteldach oder Flachdach zulässig.

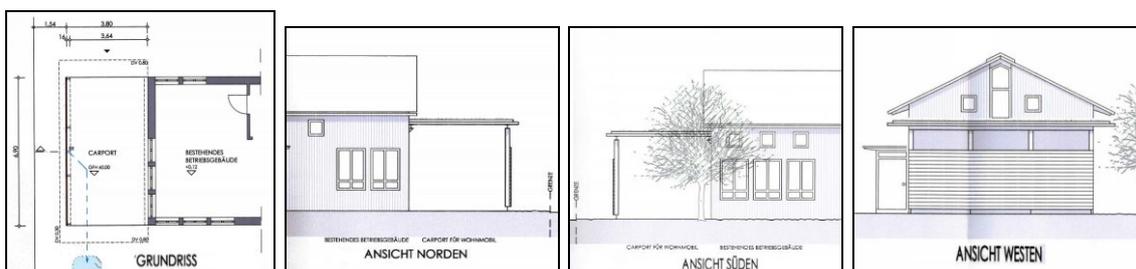
Das bestehende Baufenster ist mit dem Bürogebäude vollständig ausgenutzt, so dass bereits für das Meßlaborgebäude eine Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze erforderlich war, die am 14.10.1996 vom Landratsamt Ravensburg erteilt wurde.

Der Anbau ist mit einer Grundfläche von rd. 26 m² im Vergleich zum Meßlaborgebäude

untergeordnet. Die Geschossfläche erhöht sich durch den Anbau von 258 m² auf 284 m² und hält die maximal zulässige Geschossfläche (GFZ 0,4) von 1.030 m² * 0,4 = 412 m² ein. Eine Grundflächenzahl ist nicht festgesetzt.

Der Anbau ist nach Auffassung der Verwaltung städtebaulich vertretbar und berührt die Grundzüge der Planung nicht, da das bestehende Meßlaborgebäude bereits komplett außerhalb des Baufensters errichtet wurde. Durch den geplanten Anbau ergibt sich keine wesentliche Änderung der Bestandssituation.

Grundsätzlich müssen die Abstandsflächen auf dem Baugrundstück selbst liegen, sie können aber nach § 5 Abs. 2 Satz 2 LBO auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Ist die öffentliche Verkehrsfläche - wie hier der städtische Weg - beidseitig anbaubar, dürfen die Abstandsflächen nur bis zur Mitte der Verkehrsfläche reichen. Dies wird eingehalten, da der 2 m breite Weg mit einer 0,94 m breiten Abstandsfläche in Anspruch genommen wird.



Die Verwaltung hält das Bauvorhaben für genehmigungsfähig und empfiehlt, der erforderlichen Befreiung zuzustimmen und das Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussantrag:

Das Einvernehmen zum beantragten Bauvorhaben wird mit einer Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze erteilt.

Beschluss-Nr. 5
Verschiedenes

ZUR BEURKUNDUNG !

Ortsvorsteher:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....