

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

**über die öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates Blönried  
vom 01.02.2017  
im Feuerwehrgerätehaus**

**Beginn: 20:00 Uhr**

**Ende: Uhr**

**Anwesend:**

**Außerdem anwesend**

Roland Fuchs                      Zweckverband  
Breitbandversorgung

**Ortsvorsteher/in**

Hartmut Holder

**Ortschaftsrat/rätin**

Karl Bösch  
Uwe Greither  
Michael Halder Ortschaftsrat  
Günter Hildebrand  
Michael Kunzer Ortschaftsrat  
Bernhard Metzler Ortschaftsrat  
Paul Müller  
Markus Schneider Ortschaftsrat

**Entschuldigt:**

## **Tagesordnung**

Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung
- 2 Protokoll, Mitteilungen
- 3 Ausscheiden/Einsetzung eines Mitgliedes des Ortschaftsrats
- 4 Sachstand Breitbandausbau
- 5 Baugesuche
- 5.1 Neubau Einfamilienhaus mit Abriss der bestehenden Gebäude  
Münchenreute, Münchenreuter Straße 36, Flst. Nr. 503/2  
Vorlage: 40/009/2017/1
- 6 Bürgerfragestunde
- 7 Verschiedenes

**Beschluss-Nr. 1**

**Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung**

**Beschluss-Nr. 2**  
**Protokoll, Mitteilungen**

**Beschluss-Nr. 3**

**Ausscheiden/Einsetzung eines Mitgliedes des Ortschaftsrats**

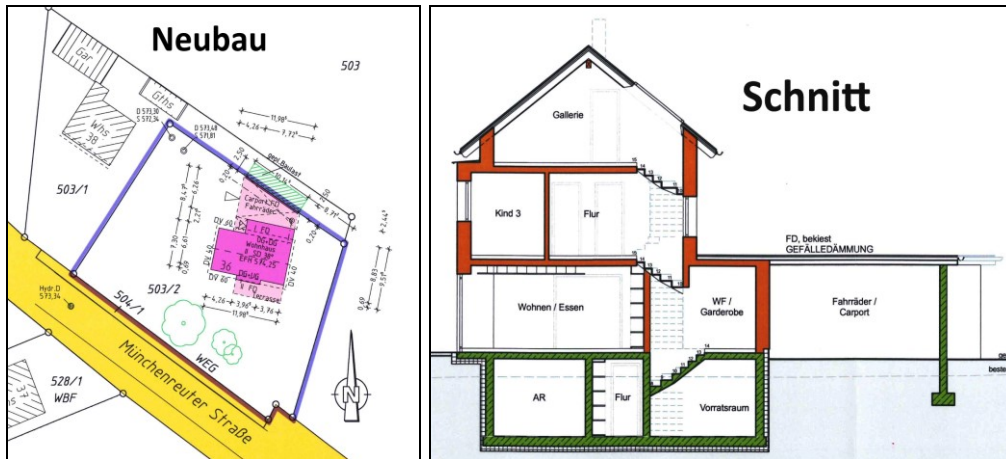
**Beschluss-Nr. 4**  
**Sachstand Breitbandausbau**

**Beschluss-Nr. 5**  
**Baugesuche**

**Beschluss-Nr. 5.1**

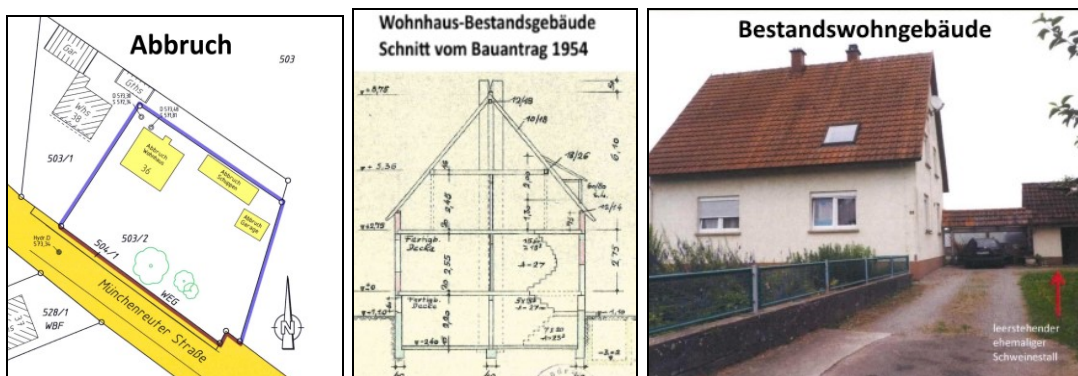
**Neubau Einfamilienhaus mit Abriss der bestehenden Gebäude**  
**Münchenreute, Münchenreuter Straße 36, Flst. Nr. 503/2**  
**Vorlage: 40/009/2017/1**

Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit dem Abriss der bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Münchenreuter Straße 36, Flurstück Nr. 503/2 in Münchenreute.



Das 2-geschossige Wohnhaus soll mit den Maßen 11,98 m x 7,30 m mit einer Höhe von 8,97 m und einem 38° Satteldach erstellt werden. Im Erdgeschoss ist der Ess- und Wohnbereich vorgesehen, im Obergeschoss sollen 4 Kinderzimmer und das Bad und im Dachgeschoss das Schlaf- und Arbeitszimmer der Eltern untergebracht werden. An das Wohnhaus soll nördlich bis zur Grundstücksgrenze ein Flachdachcarport anschließen. Die Grenzbebauung mit dem Carport soll auf einer Länge von 10,14 m erfolgen. Der Lageplan weist dazu die erforderliche Baulast auf dem Nachbargrundstück aus.

Das Bestandswohngebäude soll aufgrund eines bestehenden Wohnrechtes erst später abgerissen werden.



**Planungsrechtliche Beurteilung**

- Bebauungsplan: Außenbereich
- Rechtsgrundlage: § 35 Abs. 2 i.V.m. Abs. 4 Nr. 2 BauGB
- Gemarkung: Blönried
- Eingangsdatum: 27.12.2016

Nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB ist die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter den folgenden Voraussetzungen zulässig, ohne dass öffentliche Belange entgegenstehen (Flächennutzungsplan, Landschaftsplans, die natürliche Eigenart der Landschaft, Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung):



- das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,
- das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
- 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.

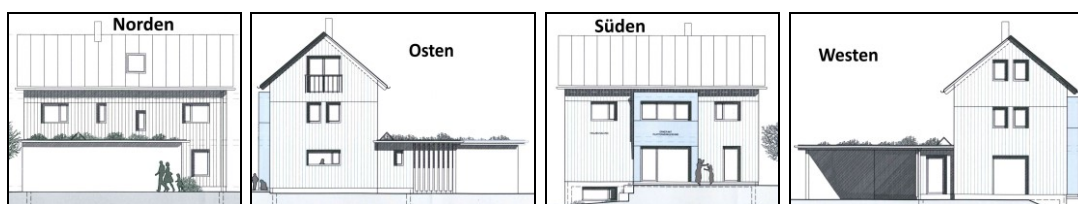
Das neu geplante Wohngebäude mit einer Grundfläche von rd. 87 m<sup>2</sup> und einer Höhe von 8,97 m ist dem Bestandsgebäude mit rd. 80 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Höhe von 8,75 m gleichartig. Mit der 38°-Dachneigung (Bestandsgebäude 50°) entsteht im neuen 2-geschossigen Gebäude (Bestand 1-geschossig) im Obergeschoss ein vollwertiger Wohnraum. In der Umgebung sind bereits 2-geschossige Gebäude vorhanden (Münchenreuter Straße 5, 7, 10, 12, 13, 16, 40/1).

Für das abzubrechende Wohnhaus und den Stall liegen Baugenehmigungen aus dem Jahr 1954 und für die Garage aus dem Jahr 1965 vor. Die Bauherrschaft lebt mit ihren 4 Kindern seit 4 Jahren mit dem von ihr versorgten Großvater zusammen im Bestandswohngebäude. Die Wohnsituation ist sehr beengt und bietet keinen ausreichenden Wohnraum für die im Haushalt lebenden Personen.

Das Gebäude ist in einem maroden Zustand (Wasser im Keller bei Regen, Wände feucht, Stromleitungen zweiadrig). Eine Sanierung sowie ein Um- und Erweiterungsbau ist aufgrund der schlechten Bausubstanz nicht sinnvoll, zumal die Sanierung vergleichbare Neubaukosten übersteigen würde und dadurch auch in energetischer Hinsicht kein gleichwertiges Gebäude entsteht. Ein Umbau würde zudem auch eine Zwischenunterbringung erforderlich machen, die in der jetzigen Lebens- und Wohnsituation für die Familie und den Großvater nicht zumutbar wäre.

Der Neubau ist zur Schaffung eines ausreichenden Lebens- und Wohnumfeldes für die Familie der Bauherrschaft erforderlich. Da der Großvater ein lebenslanges Wohnrecht im Bestandsgebäude hat, kann dieses allerdings erst abgebrochen werden, wenn es nicht mehr von ihm bewohnt wird. Diese besondere Situation wird das Landratsamt mit einer entsprechenden Regelung mit der Bauherrschaft absichern.

Die Voraussetzungen für die Neubebauung des Außenbereichsgrundstücks liegen nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB vor. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, das Einvernehmen zu erteilen.



**Beschlussantrag:**

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

**Beschluss-Nr. 6**  
**Bürgerfragestunde**

**Beschluss-Nr. 7**  
**Verschiedenes**

**ZUR BEURKUNDUNG !**

Ortsvorsteher:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....