

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

**über die öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates Blönried  
vom 12.04.2017  
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 Ortschaftsrat

Bernhard Metzler Ortschaftsrat

Paul Müller

Martin Scheck Ortschaftsrat

**Entschuldigt:**

## **Tagesordnung**

Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung
- 2 Protokoll, Mitteilungen
- 3 Bürgerfragestunde
- 4 Baugesuche
  - 4.1 Sanierung und Anbau an bestehendes Wohnhaus und Lagergebäude  
Blönried, Rankwirt 1, Flst. Nr. 936/8  
Vorlage: 40/053/2017/1
  - 4.2 Errichtung einer Dachgaube  
Aulendorf, Dobelmühle 18, Flst. Nr. 740/1  
Vorlage: 40/055/2017/1
  - 4.3 Errichten eines Filterhauses mit Maschinenraum für Brikettierpresse  
Münchenreute, Würzbühl 36, Flst. Nr. 555/5  
Vorlage: 40/045/2017/1
- 5 Sonstiges, 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**

**Sanierung und Anbau an bestehendes Wohnhaus und Lagergebäude**  
**Blönried, Rankwirt 1, Flst. Nr. 936/8**  
**Vorlage: 40/053/2017/1**

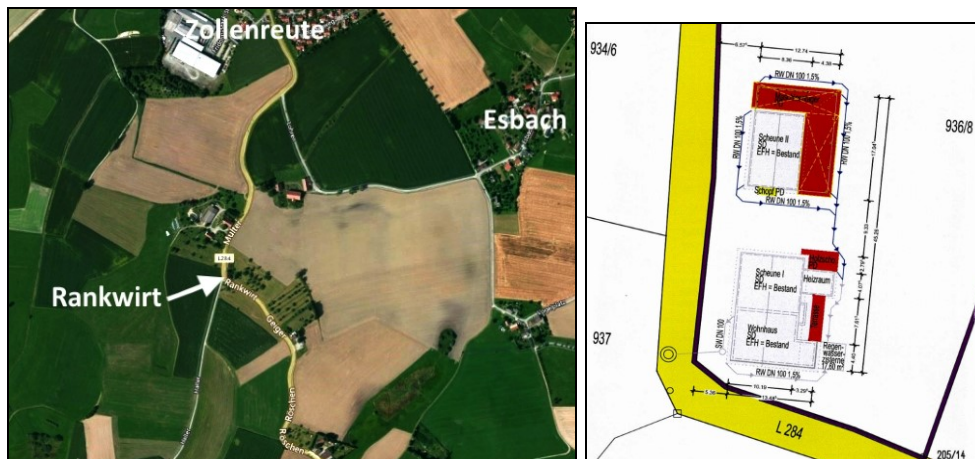
**Ausgangssituation:**

Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren die Sanierung und den Anbau an das bestehende Wohnhaus und Lagergebäude auf dem Grundstück Rankwirt 1, Flurstück Nr. 936/8 in Aulendorf, Gemarkung Blönried.

Das Bestandsgebäude hatte nach den alten Bauunterlagen, die bis ins Jahr 1860 zurückreichen, ehemals einem landwirtschaftlichen Betrieb gedient. Zur landwirtschaftlichen Nutzung kam im Laufe der Zeit auch eine nicht privilegierte Nutzung als Gaststätte. Beide Nutzungen wurden mittlerweile aufgegeben. In die ehemaligen Gaststättenräume im Erdgeschoss wurde bereits eine Wohnung eingebaut. Der Ökonomieteil des Erdgeschosses soll nun ebenfalls in eine Wohnung umgebaut werden. Im Obergeschoss des Hauptgebäudes soll neben der bisherigen Bestandswohnung zudem eine weitere Wohnung eingebaut werden. Insgesamt sollen dann im Hauptgebäude 4 Wohnungen vorhanden sein.

Zudem soll nordöstlich an das Wohngebäude ein Holzschopf und östlich eine Terrasse sowie ein Balkon angebaut werden. Beim nebenstehenden Lagergebäude soll das bestehende Maschinenlager abgebrochen und neu aufgebaut werden. Die Bauherrschaft hat das Maschinenlager bereits abgebrochen und ist derzeit am Wiederaufbau.

Die Bauherrschaft hat die Baumaßnahmen im Vorfeld mit dem Landratsamt abgestimmt. Mit den eingereichten Bauunterlagen sollen nun die baurechtlichen Genehmigungen für die Veränderungen auf dem Grundstück beantragt werden.



**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan:	Außenbereich
Rechtsgrundlage:	§ 35 Abs. 4 Nr. 1, § 35 Abs. 2 BauGB
Gemarkung:	Blönried
Eingangsdatum:	01.03.2017

Das Grundstück liegt im Außenbereich, so dass sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 35 BauGB richtet. Die beabsichtigte Sanierung und Umnutzung des Haupt- und Nebengebäudes in ein Wohngebäude mit vier Wohnungen ist als sonstiges, nicht privilegiertes Vorhaben, einzustufen. Danach kann ein Vorhaben im Außenbereich zugelassen werden, wenn seine Erschließung gesichert ist und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Die Erschließung ist mit dem Bestandsgebäude gesichert, das verkehrlich eine Zufahrt von der vorbeiführenden Mochenwanger Straße aufweist und über einen Anschluss an die öffentliche Mischwasserkanalisation sowie an die Trinkwasserversorgung verfügt.

Als beeinträchtigte öffentliche Belange kämen in Betracht, dass das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht und dass es die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt (§ 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB). Hinsichtlich der –nicht privilegierten– Wohnnutzung kann sich die Bauherrschaft auf die Begünstigung nach § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB berufen, wonach der Änderung der bisherigen Nutzung eines nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert zulässigen Gebäudes unter anderem nicht entgegengehalten werden kann, sie widerspreche den Darstellungen des Flächennutzungsplanes oder lasse die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten, wenn sie im Übrigen außenbereichsverträglich ist.

Mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung liegt für das Wohngebäude zukünftig eine Nutzungsänderung von privilegiertem Wohnen im Außenbereich zu nicht privilegiertem Wohnen im Außenbereich vor. Diese erstmalige Nutzungsänderung wird im vorliegenden Verfahren nunmehr nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB privilegiert zur Genehmigung beantragt. Unter diese begünstigte Regelung fallen die beiden neu geplanten Wohnungen im EG und OG des Ökonomieteils des Hauptgebäudes.

Die Genehmigungserleichterung für Umnutzungen wird erst mit der erstmaligen Genehmigung zu erleichterten Bedingungen verbraucht und nicht schon durch andere Wohnnutzungen bzw. gaststättenrechtliche Nutzungen in der Vergangenheit, die nicht zur Genehmigung gestellt wurden. Dies bedeutet, dass nach der jetzt erfolgreichen Inanspruchnahme einer Nutzungsänderung zu erleichterten Bedingungen jede künftige Nutzungsänderung nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen wäre.

Das Bauvorhaben entspricht den Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB. Das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung einer erhaltenswerten Bausubstanz. Auch bleibt die äußere Gestalt im Wesentlichen gewahrt. Die Bausubstanz bleibt im Rahmen der Nutzungsänderung erhalten und die ehemalige Zuordnung zu einer landwirtschaftlichen Hofstelle bleibt im Gebäudecharakter bewahrt. Unzulässige wesentliche Änderungen des Gebäudes in den Außenmaßen werden nicht vorgenommen.

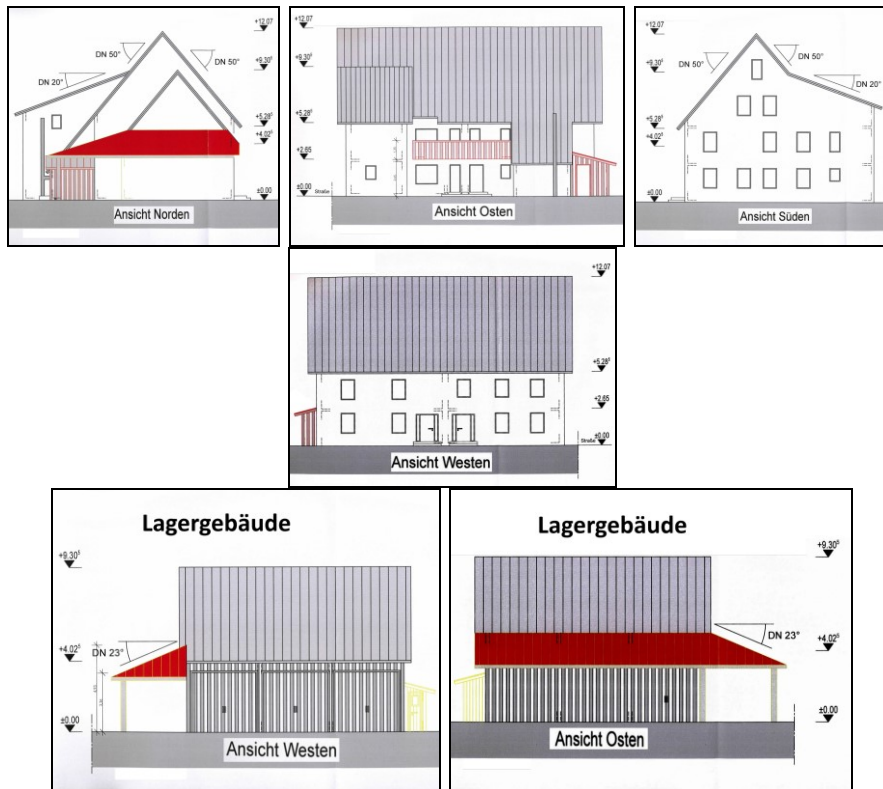
Nach § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 c BauGB darf die Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurückliegen. Dies wäre hier an sich nicht der Fall. Nach § 1 des auf § 245 b Abs. 2 BauGB beruhenden baden-württembergischen Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch vom 23. Juni 2009 ist die Frist nach § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 c BauGB jedoch nicht anzuwenden.

Das Wohnhaus ist auch vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden. Es steht durch das unter dem gleichen Dach befindliche Wirtschaftsgebäude auch im räumlich funktionalen Zusammenhang, da es mit diesem eine Betriebseinheit gebildet hat.

Der Umbau der Gastwirtschaft in eine Wohnung sowie der Abbruch und der Wiederaufbau des nebenstehenden Lagergebäudes sind als sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen und als solche auch zulässig.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange durch das beantragte Außenbereichsvorhaben ist nicht erkennbar. Die Voraussetzungen für die Zulässigkeit des beantragten Außenbereichsvorhabens liegen nach Auffassung der Verwaltung vor. Deshalb wird die Erteilung des Einvernehmens empfohlen.





**Beschlussantrag:**

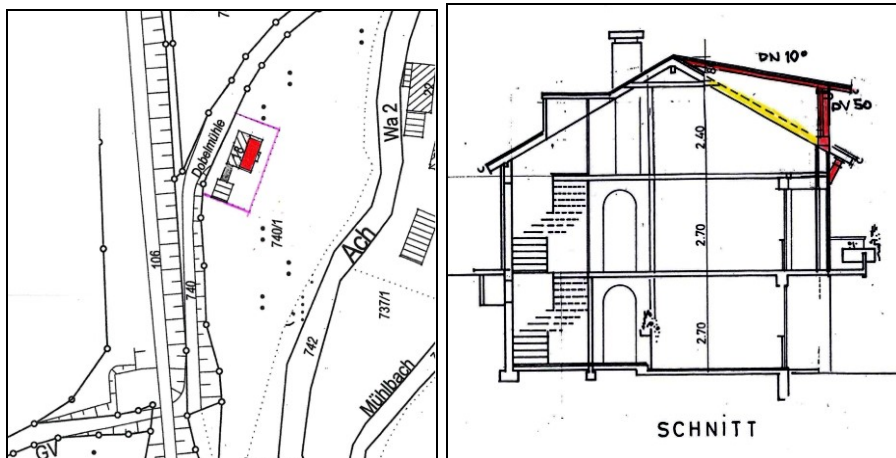
Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird erteilt.

**Beschluss-Nr. 4.2**

**Errichtung einer Dachgaube**  
**Aulendorf, Dobelmühle 18, Flst. Nr. 740/1**  
**Vorlage: 40/055/2017/1**

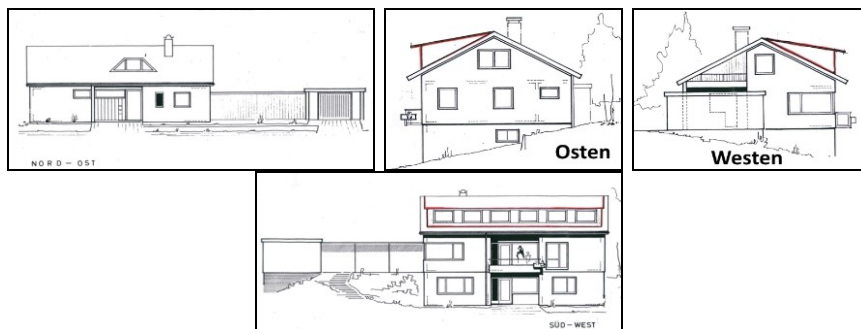
**Ausgangssituation:**

Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren die Errichtung einer Dachgaube auf dem bestehenden Wohngebäude Dobelmühle 18, Flurstück Nr. 740/1 in Blönried. Die SchlepPGAube mit einer Dachneigung von 10° soll auf der straßenabgewandten Dachseite über die gesamte Dachseite mit einer Länge von rd. 12,80 m aufgebaut werden. Die Dachgaube dient zur wohnbaulichen Verbesserung der im Obergeschoss vorhandenen 3 Kinderzimmer.



**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Außenbereich  
Rechtsgrundlage: § 35 Abs. 2 BauGB  
Gemarkung: Blönried  
Eingangsdatum: 07.03.2017



Bei diesem Dachaufbau handelt es sich um eine bauliche Erweiterung eines nicht privilegierten Wohngebäudes im Außenbereich. Im Rahmen des Bestandsschutzes sind Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen zur Schaffung einer ausreichend belichteten Wohnraumsituation mit den dazu erforderlichen baulichen 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. Mit dem Dachaufbau werden keine weiteren öffentlichen Belange beeinträchtigt.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zu erteilen.

**Beschlussantrag:**

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird erteilt.

### Beschluss-Nr. 4.3

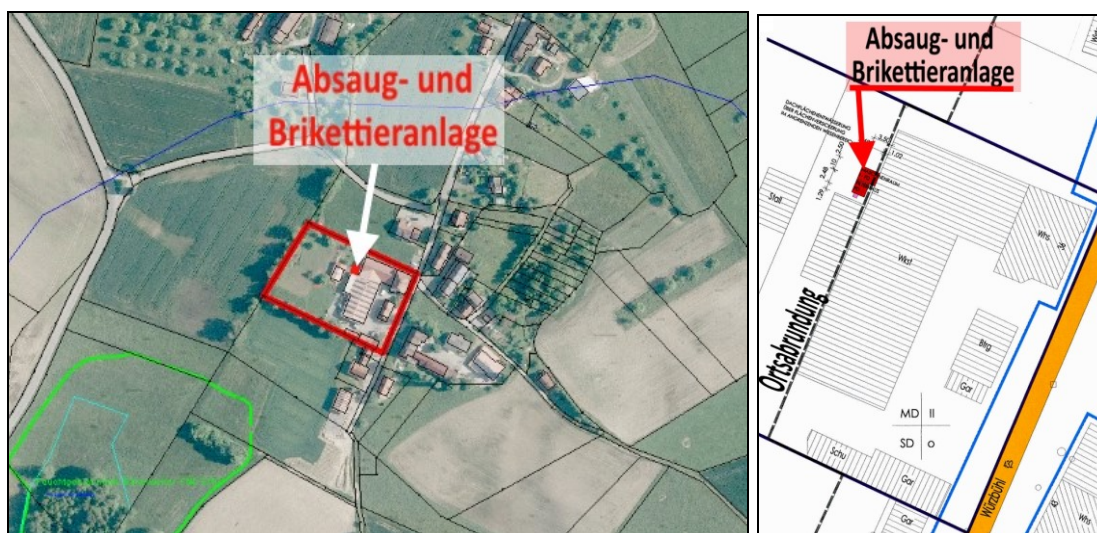
#### **Errichten eines Filterhauses mit Maschinenraum für Brikettierpresse** **Münchenreute, Würzbühl 36, Flst. Nr. 555/5** **Vorlage: 40/045/2017/1**

#### **Ausgangssituation:**

Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren die Errichtung eines Filterhauses mit einem Maschinenraum für eine Brikettierpresse auf dem Grundstück Würzbühl 36, Flurstück Nr. 555/5 in Münchenreute.

Mit der Absaug- und Filteranlage werden der Holzstaub und die Holzspäne der 1 m entfernten Schreinereiwerkstatt in das geplante 7,04 m hohe Filterhaus (Grundmaße 2,38 m x 2,38 m) abgesaugt. Die Anlage funktioniert im Unterdruckbetrieb mit einer Schallemission von 71 dB(A). In 8 Stunden fällt ca. 2 m<sup>3</sup> Material an. Die Reinluft kann wahlweise ins Freie oder zurück in die Maschinenhalle geführt werden. Die Umschaltung des Abluft- und Rückluftbetriebs erfolgt motorisch.

Zur Weiterverwertung des Absaugmaterials ist neben dem Filterhaus ein 4,04 m hoher Maschinenraum (Grundmaße 3,50 m x 2,50 m) vorgesehen, in dem eine Brikettierpresse zur Erzeugung von Holzbriketts betrieben werden soll.



#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Außenbereich  
Rechtsgrundlage: § 35 Abs. 2 BauGB  
Gemarkung: Blönried  
Eingangsdatum: 21.02.2017

Der Schreinereibetrieb liegt gerade noch innerhalb der Ortsabrundung Münchenreute, die neu geplanten beiden Absaug- und Maschinengebäude befinden sich jedoch außerhalb und sind damit dem Außenbereich zuzuordnen.

Da die Erweiterung eines im Innenbereich gelegenen Gewerbebetriebs in den Außenbereich hinein nicht auf § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB (Erweiterung eines Betriebs) gestützt werden kann, beurteilt sich das Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Die geplante Bebauung ist zulässig, wenn keine öffentlichen Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt werden. Im vorliegenden Fall kommt nach Auffassung der Verwaltung nur der Belang von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 35 Abs.

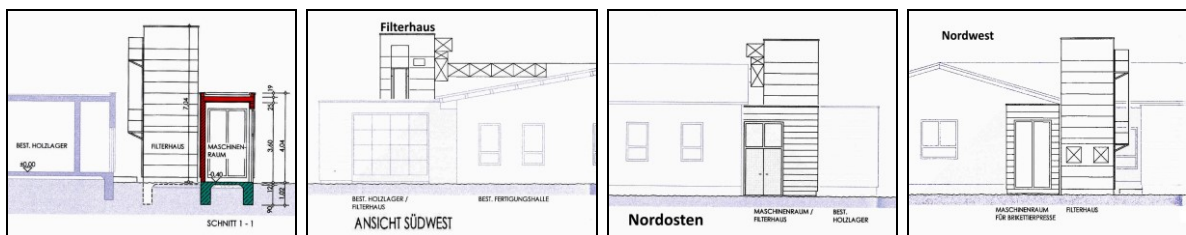
3 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Betracht. Dieser stellt eine spezielle Ausprägung des Gebotes der Rücksichtnahme dar.

Die Umgebung des Bauvorhabens ist neben dem bestehenden Schreinereibetrieb mit landwirtschaftlichen Betrieben und mit Wohngebäuden geprägt, es liegt somit eine Gemengelage vor. Nach Auffassung der Verwaltung gehen von dem Bauvorhaben in dieser Gemengelage keine schädlichen Umwelteinwirkungen aus.

Die Beurteilung von Schallemissionen und von der Einhaltung von Lärmwerten obliegt den Fachbehörden des Landratsamtes und ist vom planungsrechtlichen Prüfungsumfang im Rahmen des Einvernehmens nicht umfasst.

### Ergebnis

Das Bauvorhaben ist als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB im Außenbereich planungsrechtlich zulässig. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, das Einvernehmen zu erteilen.



### Beschlussantrag:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird erteilt.

**Beschluss-Nr. 5**  
**Sonstiges, Verschiedenes**

**ZUR BEURKUNDUNG !**

Ortsvorsteher:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....