



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/370/2018											
Sitzung am 12.12.2018	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung										
<p>TOP: 2.10 Auflösung der Parkplätze, Neubau eines Garagen- und Abstellgebäudes Blönried, Ebersbacher Weg 5, Flst. Nr. 117/4 Aufforderung des Landratsamtes zur erneuten Entscheidung über das Einvernehmen</p>													
<p>Ausgangssituation: Zum Sachverhalt fanden bisher folgende Beratungen statt:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sitzung am</th> <th>Gremium</th> <th>Status</th> <th>Sachverhalt</th> <th>Vorlagen-Nr.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>19.10.2016</td> <td>AUT</td> <td>Ö</td> <td>Einvernehmen versagt</td> <td>40/109/2016</td> </tr> </tbody> </table> <p>Das Bauvorhaben wurde am 19.10.2016 vom Ausschuss für Umwelt und Technik (AUT) beraten. Der AUT hat das Einvernehmen zum Vorhaben versagt.</p> <p>Der AUT hat damals angeregt, eine grundsätzliche Neuordnung aller zum Anwesen gehörenden Gebäudeteile vorzunehmen. Einer Überbauung auf der Fläche der Stellplätze wurde nicht zugestimmt. Es soll durch eine Neuordnung der Gebäudeteile eine Bebauung jenseits der Straße als Absplitterung vom Anwesen vermieden werden. Auf eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wurde hingewiesen.</p> <p>In einem weiteren Bauvorhaben wurde in der gleichen Sitzung eine Nutzungsänderung für die vormalige Gaststätte als Wohnraum und damit verbundene Um- und Neubauten beraten:</p> <p>Der AUT hat in auch hier das Einvernehmen mit folgender Begründung versagt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrates Blönried <u>nicht</u> erteilt. 2. Die Umnutzung als Wohnraum ist grundsätzlich vorstellbar. 3. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Bauherrschaft die Anordnung der Anbauten und Neubauten auch unter Einbeziehung des beantragten Garagen- und Abstellgebäudes vom Nachbargrundstück mit dem Ziel einer Gesamtplanung und Anordnung auf diesem Baugrundstück Gespräche zu führen. <p>Von Seiten der Verwaltung wurde 2016 daraufhin mit dem Planer der Bauherrschaft der Sachverhalt besprochen. Dieser wollte sich daraufhin mit der Bauherrschaft weiter abstimmen. Zu weiteren Gesprächen ist es nicht gekommen. Beide Bauanträge liegen derzeit noch beim Landratsamt in laufendem Verfahren.</p> <p>Für den Antrag „Neubau eines Garagen- und Abstellgebäudes“ wird nun vom Landratsamt beabsichtigt das Einvernehmen zu ersetzen. Gleiches wird auch für den Bauantrag „Nutzungsänderung für die vormalige Gaststätte als Wohnraum und damit verbundene Um- und Neubauten“ erfolgen. Hier ist das LRA derzeit noch in offenen Punkten hinsichtlich nicht überbaubarer Versorgungsleitungen in Abstimmung.</p> <p>Das Landratsamt Ravensburg (LRA) hält als Baugenehmigungsbehörde das Vorhaben für zulässig und geht von einem Rechtsanspruch der Bauherrschaft auf Zulassung des Vorhabens aus, da keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.</p> <p>Mit Schreiben vom 23.11.2018 hat das LRA die Stadt nun über die bevorstehende Ersetzung</p>				Sitzung am	Gremium	Status	Sachverhalt	Vorlagen-Nr.	19.10.2016	AUT	Ö	Einvernehmen versagt	40/109/2016
Sitzung am	Gremium	Status	Sachverhalt	Vorlagen-Nr.									
19.10.2016	AUT	Ö	Einvernehmen versagt	40/109/2016									

des gemeindlichen Einvernehmens informiert.

Die Stadt erhält bis zum 21.12.2018 nochmals Gelegenheit, über das gemeindliche Einvernehmen erneut zu entscheiden.

Das Landratsamt weist in seinem Schreiben darauf hin, dass das gemeindliche Einvernehmen nur aus den sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB ergebenden bauplanungsrechtlichen Gründen versagt werden darf. Soweit nach diesen Vorschriften ein Rechtsanspruch auf Zulassung des Vorhabens besteht, sei die Stadt zur Erteilung des Einvernehmens verpflichtet.

In seiner Begründung führt das LRA u.a. aus: *...Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu befürchten. In der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zum geplanten Vorhaben wurden naturschutzrechtliche Auflagen formuliert, die Bestandteil der Baugenehmigung werden. Hierdurch soll die Einbindung des geplanten Vorhabens in das Landschaftsbild sichergestellt werden. Es kann daher nicht berücksichtigt werden, ob das Vorhaben den optischen Vorstellungen der Betrachter entspricht. Diese Erwägung spielt für die planungsrechtliche Prüfung keine Rolle...*

Bauvorhaben:

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.

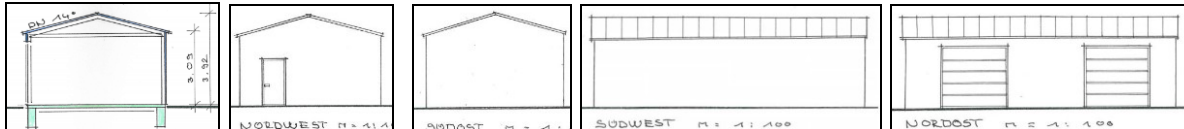
Die Parkplätze sind der ehemaligen Wirtschaft auf dem Nachbargrundstück zugeordnet. Somit

besteht zwar 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.



Die Verwaltung schlägt vor dem Bauvorhaben erneut das Einvernehmen zu versagen.

Es ist anzustreben die Lagerhalle auf der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Fläche durch Neuordnung der Gebäude umzusetzen.

Eine Ausweitung der bebauten Flächen steht in Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik versagt dem Bauvorhaben sein Einvernehmen.

Anlagen:

Schreiben des Landratsamtes Ravensburg vom 23.11.2018 (Anhörung)

Beschlussauszüge für

Bürgermeister

Hauptamt

Kämmerei

Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 04.12.2018