

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

**über die öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates Blönried
vom 22.01.2019
im Feuerwehrgerätehaus Blönried**

Beginn: Uhr

Ende: Uhr

Anwesend:

Verwaltung

Bürgermeister Matthias Burth

Ortsvorsteher/in

Hartmut Holder Ortsvorsteher

Ortschaftsrat/rätin

Karl Bösch

Uwe Greither

Michael Halder Ortschaftsrat

Günter Hildebrand

Michael Kunzer Ortschaftsrat

Bernhard Metzler Ortschaftsrat

Paul Müller

Martin Scheck Ortschaftsrat

Abwesend:

Tagesordnung

Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung
- 2 Protokoll, Mitteilungen
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Baugesuche
- 4.1 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
Vorlage: 40/370/2018/1
- 4.2 Umnutzung bestehendes Rathaus in Wohnhaus + Abbruch Garagendach,
Neuaufbau als Flachdachterrasse + Anbau Balkon, Achstr. 39, 88326
Aulendorf, Ortsteil Blönried, Flst. 11
Vorlage: 40/347/2018/1
- 4.3 Abbruch bestehender Garage, Neubau Garage mit Lager, Amberg 1, Flst.
914/1, Aulendorf - Blönried
Vorlage: 40/326/2018/1
- 5 Bebauungsplan "Ober der Ach - Erweiterung - 1. Änderung" sowie örtl.
Bauvorschriften
 1. Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans
 2. Zustimmung zum Planentwurf
 3. Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Träger öffentl. BelangeVorlage: 40/062/2017/5
- 6 Verschiedenes

Beschluss-Nr. 1

Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung

Beschluss-Nr. 2
Protokoll, Mitteilungen

Beschluss-Nr. 3
Einwohnerfragestunde

Beschluss-Nr. 4

Baugesuche

Beschluss-Nr. 4.1

**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
Vorlage: 40/370/2018/1**

Ausgangssituation:

Zum Sachverhalt fanden bisher folgende Beratungen statt:

Sitzung am	Gremium	Status	Sachverhalt	Vorlagen-Nr.
19.10.2016	AUT	Ö	Einvernehmen versagt	40/109/2016

Das Bauvorhaben wurde am 19.10.2016 vom Ausschuss für Umwelt und Technik (AUT) beraten. Der AUT hat das Einvernehmen zum Vorhaben versagt.

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.

In einem weiteren Bauvorhaben wurde in der gleichen Sitzung eine Nutzungsänderung für die vormalige Gaststätte als Wohnraum und damit verbundene Um- und Neubauten beraten:

Der AUT hat in auch hier das Einvernehmen mit folgender Begründung versagt:

1. Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrates Blönried nicht 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.

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.

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.

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.

Mit Schreiben vom 23.11.2018 hat das LRA die Stadt nun über die bevorstehende Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens informiert.

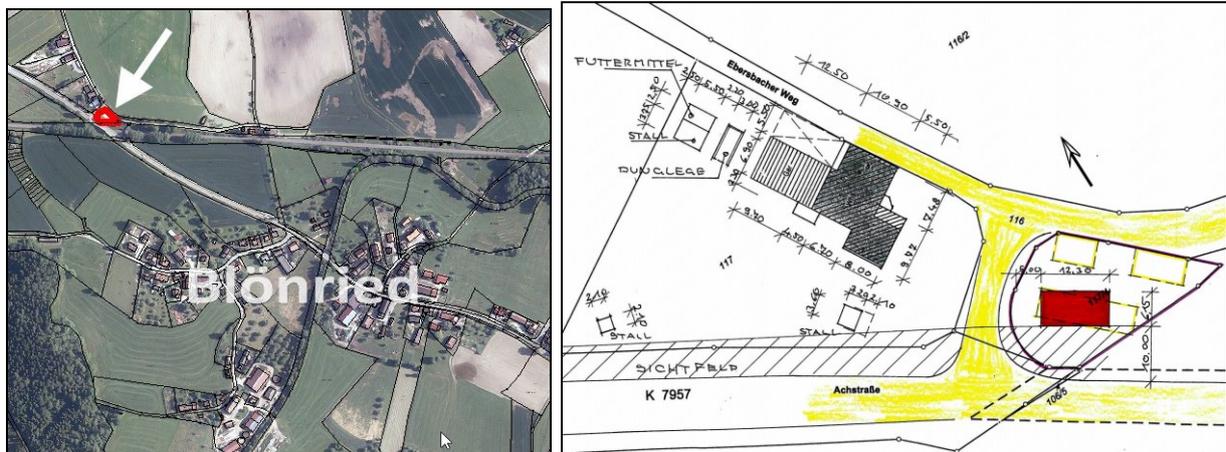
Die Stadt erhält bis zum 21.12.2018 nochmals Gelegenheit, über das gemeindliche Einvernehmen erneut zu entscheiden.

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.

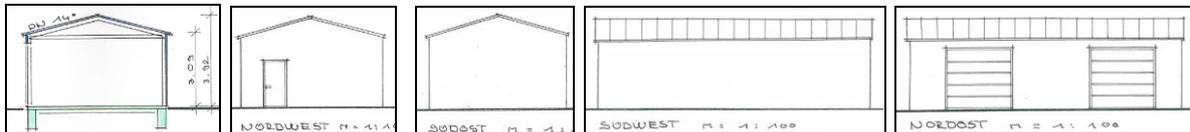
Die Fläche wird bisher als gekiester Parkplatz und als Lagerplatz genutzt.

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 Ortschaftsrats Blönried versagt dem Bauvorhaben sein Einvernehmen.

Beschluss-Nr. 4.2

**Umnutzung bestehendes Rathaus in Wohnhaus + Abbruch Garagendach,
Neuaufbau als Flachdachterrasse + Anbau Balkon, Achstr. 39, 88326 Aulendorf,
Ortsteil Blönried, Flst. 11
Vorlage: 40/347/2018/1**

Ausgangssituation:

Die Bauherrschaft beantragt im Genehmigungsverfahren eine Nutzungsänderung des Rathauses in Blönried zu Wohnraum, Achstraße 39, Flst. Nr. 11.

Das bisherige < 20° geneigte Satteldach der Garage, früher Feuerwehrrätehalle, soll abgebrochen und durch ein Flachdach mit Dachterrasse ersetzt werden.

Die Terrasse im Obergeschoss wird mit einem Stahlbalkon in dreieckigem Grundriss über die Garagenzufahrt hin erweitert.

Der nicht als Terrasse genutzte Teil des Flachdaches soll begrünt werden.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Ortsabrundung Blönried vom 19.4.1985
Rechtsgrundlage: § 30, 34 BauGB
Gemarkung: Blönried
Eingangsdatum: 28.12.2018

Nach § 50 LBO ist die Nutzungsänderung verfahrensfrei, wenn durch die neue Nutzung zusätzlicher Wohnraum in Wohngebäuden nach Gebäudeklasse 1 bis 3 im Innenbereich geschaffen wird. Bei Gebäudeklasse 1 bis 3 handelt es sich um Gebäude mit einer Höhe von bis zu 7 m gemessen von der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel.

Da die Höhe der Fußbodenoberkante des Dachgeschosses sich auf deutlich unter 7 m über der Geländeoberkante beläuft, ist die Nutzungsänderung verfahrensfrei.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundung Blönried.

Weitere Festsetzungen als der Geltungsbereich sind nicht Inhalt der Ortsabrundung.

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich daher nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Dachform ist kein Kriterium des Einfügens.

Der angebaute Balkon liegt deutlich innerhalb des Grundstücks und fügt sich mit der geplanten Flachdacherweiterung ein.

Nach Ansicht der Verwaltung ist dem Bauvorhaben das Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussantrag:

Der Ortschaftsrat Blönried erteilt dem Bauvorhaben das Einvernehmen.

Beschluss-Nr. 4.3

Abbruch bestehender Garage, Neubau Garage mit Lager, Amberg 1, Flst. 914/1, Aulendorf - Blönried **Vorlage: 40/326/2018/1**

Ausgangssituation:

Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Neubau einer Garage mit Lager auf dem Flst. Nr. 914/1, Amberg 1, Gemarkung Blönried in Aulendorf. Die bestehende Garage mit 43 m² Grundfläche an dem Standort soll abgebrochen werden.

Der zweigeschossige Neubau soll mit einer Grundfläche von 113 m² und Maßen von 17,37 m x 6,50 m errichtet werden. Das Satteldach mit einer Firsthöhe von 8.15 m ist 35 ° geneigt und erhält an der Längsseite eine 5,00 m breite und 25 ° geneigte Abschleppung.

Durch die Lage am Hang ist die Zugänglichkeit beider Geschosse zu ebenem Gelände möglich.

Das Bauernhaus wurde nach dem Brand 2016 wiederaufgebaut. Der Wiederaufbau des Bauernhauses nach dem Brandfall sowie der Einbau einer gewerblichen Produktionsstätte für Lebensmittel und Einbau einer zusätzlichen 2. Wohneinheit wurde damals beantragt und sind genehmigt. Der AUT hat in seiner Sitzung vom 11.05.2017 dem Bauvorhaben das Einvernehmen erteilt.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan:	Außenbereich
Rechtsgrundlage:	§ 35 Abs. 2 BauGB
Gemarkung:	Blönried
Eingangsdatum:	09.10.2018

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

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.

Der Bauherr ist Eigentümer von rd. 7 ha landwirtschaftlicher Flächen. Zu dem Gebäude Amberg 1 gehören ca. 1,3 ha Ackerfläche, ca. 1,3 ha Wald und ca. 4,4 ha Streuobstwiesen.

Vom Antragsteller selbst werden die Flächen 914 und 914/1 mit Schafhaltung sowie der Wald bewirtschaftet. Die Fläche von 1,3 ha Ackerfläche sind an einen Landwirt verpachtet.

Das geplante Bauvorhaben dient der Lagerung von Geräten, Fahrzeugen, Holzmaterial und Baumaterial. Das bestehende Gebäude ist zu niedrig und zu klein für die notwendigen

Abstell- und Lagerflächen.

Es stehen für die Instandhaltung des Anwesens immer viele Reparaturen an. Die Apfelernte sowie die Haltung der Schafe erfordert immer wieder Reparaturen an Stall und den Transportmitteln. Für die Schafe müssen mehrfach neue Unterstellplätze geschaffen werden. Die Äpfel und der daraus resultierende Apfelsaft müssen gelagert werden.

Das ganze Haus wird nach Möglichkeit mit Holz befeuert. Dies erfordert Zuschnitt, Lagerung und Trocknung des Feuerholzes. Anstatt mehrerer kleiner Schuppen soll nun ein Lagergebäude erstellt werden, das alle Fahrzeuge Geräte und Materialien aufnimmt.

Das Landwirtschaftsamt prüft derzeit die Teilprivilegierung des Antragstellers. Bei Vorliegen dieser Teilprivilegierung wird dem Antragsteller das Errichten der notwendigen Abstell- und Lagerflächen genehmigt werden.

Sofern nach Prüfung durch das Landratsamt die Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Bauvorhabens vorliegen ist dem Bauvorhaben zuzustimmen. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, das Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussantrag:

Der Ortschaftsrat Blönried erteilt sein Einvernehmen zum Bauvorhaben, vorbehaltlich der Zustimmung zur Teilprivilegierung durch das LRA.

Beschluss-Nr. 5

Bebauungsplan "Ober der Ach - Erweiterung - 1. Änderung" sowie örtl. Bauvorschriften

1. Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans

2. Zustimmung zum Planentwurf

3. Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Träger öffentl. Belange

Vorlage: 40/062/2017/5

Ausgangssituation:

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Ober der Ach“ stammt aus dem Jahr 1968. Im Jahr 1987 erfolgte eine Änderung des Bebauungsplanes.

1998 wurde der Bebauungsplan „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung“ aufgestellt. Dadurch ergaben sich zwei Bebauungsplangebiete. Zum einen ist dies der südöstliche Bereich an der K 7958 für den der Bebauungsplan „Ober der Ach“ aus dem Jahr 1968 gilt. Diese Flächen sind bebaut. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung“ ist bislang nicht bebaut.

Im Jahr 2016 hat ein Erschließungsträger eine Teilfläche von ca. 17.600 m² des Plangebietes „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung“ erworben und beabsichtigt die Erschließung und Vermarktung des Gebietes.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine weitere private Fläche mit rd. 3.800 m² umfasst. Die Eigentümer dieser Fläche haben auf Nachfrage am 17.07.2018 schriftlich erklärt, dass sie an einer Überplanung der Fläche nicht interessiert sind.



Der Erschließungsträger hat nun eine Änderung des Bebauungsplanes beantragt, um eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen. Im Wesentlichen werden folgende Änderungen beantragt:

- Die Baufenster sollen insgesamt großzügiger vorgesehen werden, um zusammen mit den anderen Festsetzungen genügend Planungsfreiheit zu ermöglichen.
- Die bisher im Bebauungsplan enthaltene vorgesehene Bebauung mit Doppelhäusern soll entfallen. Dies hat sich im ländlichen Bereich kam bewährt.

Nach wie vor ist dort das klassische Einzelhaus mit Garten vor den Bauherren nachgefragt.

- Die Bauplatzgrößen und –zuschnitte werden angepasst.
- Die Straßenführung wurde in gewissem Umfang den bestehenden Grenzen angepasst.
- Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze wurde von bisher 9 auf nun 16 Stellplätze erhöht, um im öffentlichen Verkehrsraum dem gestiegenen Eigentum von Fahrzeugen nachzukommen.
- Die Festsetzung von Grundstückszufahrten ist nicht mehr sinnvoll, da auch die Lage der Garagen und Stellplätzen nicht mehr festgesetzt wird.

Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes deckt sich nicht mit der 0,3 ha großen Wohnbaufläche W11 des Flächennutzungsplanes (FNP) vom 19.08.2011.

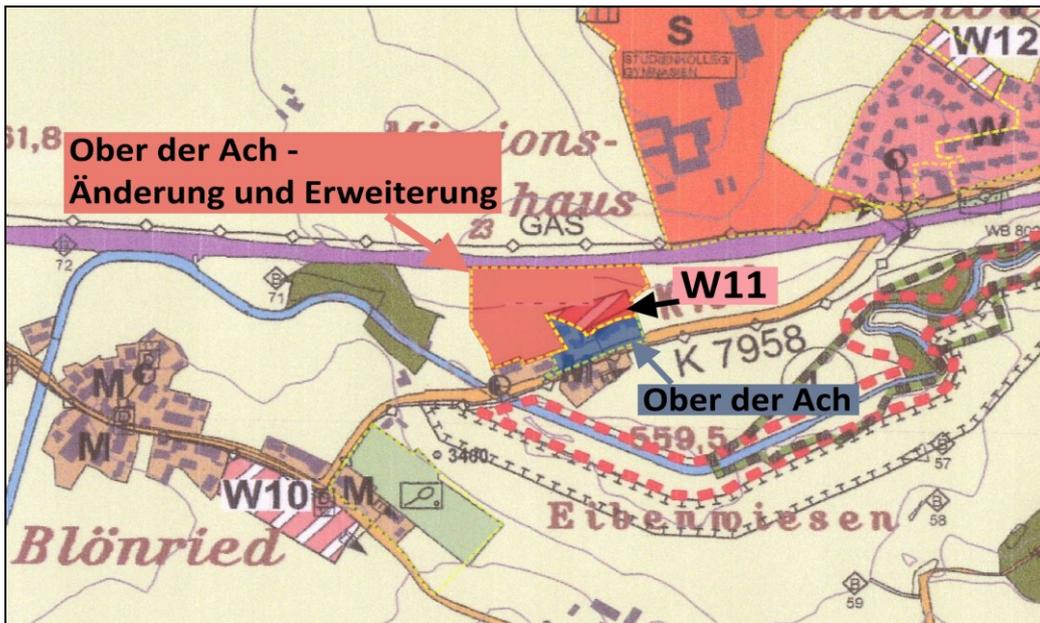
Im FNP wurde der Geltungsbereich der Wohnbaufläche W11 im Rahmen der FNP-Änderung 2011 auf 0,3 ha reduziert und stattdessen die Wohnbaufläche W10 (Blönried) größer und W12 (Steinenbach, Grundesch-Erweiterung) neu ausgewiesen. Die W11-Fläche wurde im FNP mit dem Hinweis zurückgenommen, dass auch eine entsprechende Reduktion beim bestehenden Bebauungsplan „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung“ vorgenommen wird. Die Flächenreduktion beim Bebauungsplan wurde bislang noch nicht durchgeführt.

Zudem hat die Stadt mit Schreiben vom 04.06.2007 dem damaligen Eigentümer bestätigt, dass innerhalb der nächsten 10 Jahre die Aufhebung des Bebauungsplanes „Ober der Ach“ nicht beantragt oder durchgeführt wird. Dieses Schreiben des damaligen Bürgermeisters stellt eine Zusicherung nach dem Landesverwaltungsverfahrensgesetz dar.

Die Flächenreduktion des Bebauungsplanes war eine Genehmigungsvoraussetzung für den Flächennutzungsplan. Sofern nun keine Geltungsbereichsreduzierung beim Bebauungsplan „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung“ erfolgt, muss die in der Flächenbilanz fehlende Reduktionsfläche mit einer entsprechenden Kompensation der Wohnbaufläche W10 in Blönried wieder ausgeglichen werden. Die Fläche W12 steht für eine Reduktion nicht mehr zur Verfügung, da diese Fläche mit dem Bebauungsplan Grundesch-Erweiterung bereits überplant, erschlossen und vollständig bebaut ist.

Grundsätzlich ist der Bebauungsplan „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung“ ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der vom Investor/Erschließungsträger wie jeder andere Bebauungsplan auch, erschlossen und umgesetzt werden kann. Für einen Investor ergibt sich aus der fehlenden Deckungsgleichheit des FNP's und des Bebauungsplans allerdings das Risiko eines Gemeinderatsbeschlusses zur Reduktion des Geltungsbereichs.

Mit der FNP-Änderung hat die Stadt 2011 eine Entscheidung zur baulichen Entwicklung in Blönried mit einer Flächenreduzierung bei diesem Bebauungsplan getroffen. Sofern der Bebauungsplan nun geändert und in seiner vollen Flächengröße umgesetzt werden soll, muss der Gemeinderat die damalige Entscheidung durch eine neue Beschlussfassung rückgängig machen und eine Kompensationsfläche auf der Gemarkung Blönried festlegen. Für die Kompensation steht in Blönried nur noch die Fläche W10 zur Verfügung.



Abwasserbeseitigung für die reduzierte W11-Fläche:

Die bestehenden Beton-Kanalleitungen im Winkelstock stammen aus dem Jahr 1968. Die Kanalleitungen von Schacht Nr. 3081 – 3082 und Nr. 3068 – 3069 sollten aufgrund des Schadensbildes saniert bzw. erneuert werden. Die Leitungen ab Schacht Nr. 3083-3084-3085-3086.1-3090 zeigen im TV-Videoprotokoll keine Schäden.

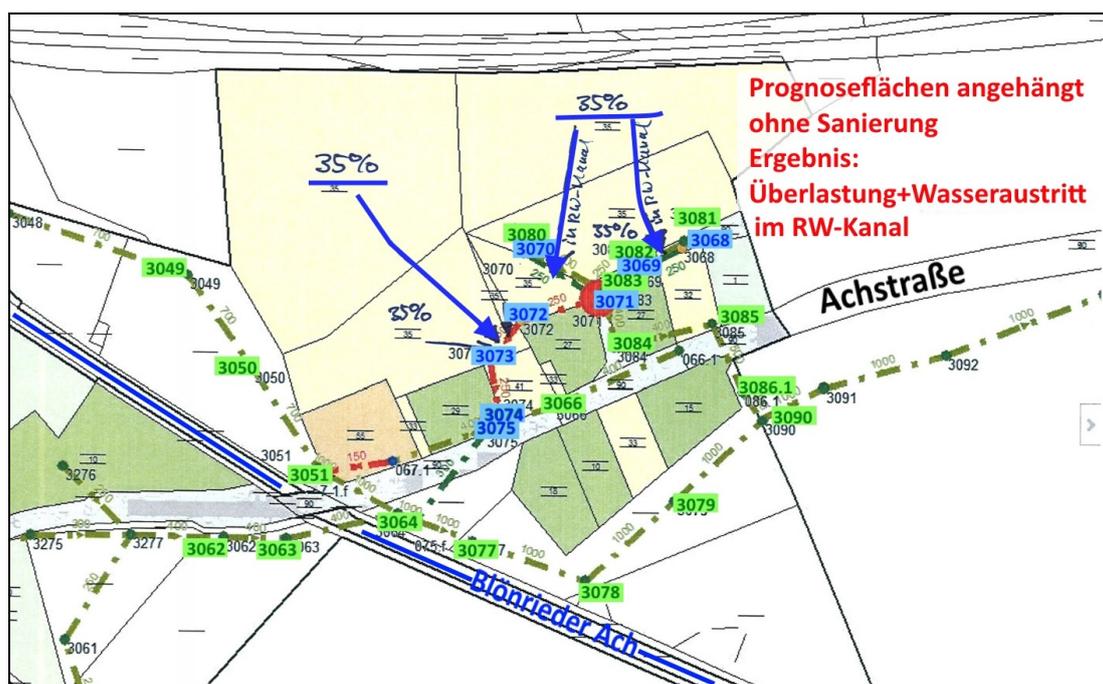
Die parallel verlaufende Kanalleitung (DN250-DN300) 3068-3069-3070-3071-3072-3073-3074-3075 war beim Bau der Leitung wohl als Regenwasserleitung gedacht. Da aber auch Schmutzwassereinleiter angeschlossen wurden, wurde die Leitung dann am Zuleitungs-Mischwasserkanal angeschlossen, anstelle einer Einleitung in die Blönrieder Ach. Sofern die Schmutzwassereinleiter auf die andere Leitung umgeschlossen werden kann, könnte diese Leitung ihrer ursprünglichen Bestimmung als Regenwasserleitung zugeführt werden. Dazu wäre dann eine Verlängerung um ca. 10 m bis zur Blönrieder Ach erforderlich. Diese Leitung führt allerdings durch mehrere Privatgrundstücke und ist derzeit nicht dinglich gesichert.

Nach den bestehenden und prognostizierten Dimensionen im FNP-Flächenumfang ist nach der hydraulischen Berechnung des Ingenieurbüros AGP keine Aufdimensionierung des Kanalbestands beim Anschluss der 0,3 ha großen Fläche erforderlich.



Abwasserbeseitigung für die große Fläche des Bebauungsplans Ober der Ach – Änderung u. Erweiterung

Für die bestehende Schmutzwasserleitung ist nach einer ersten Prognoseberechnung des Ingenieurbüros AGP keine Aufdimensionierung erforderlich. Beim Regenwasser ergeben sich beim Anschluss des Bebauungsplangebietes jedoch Überlastungen und Wasseraustritte.



Nach ersten Untersuchungen könnten die Überlastungen mit zwei unterschiedlichen Varianten behoben werden:

Variante A:

Für das Regenwasser ist eine Aufdimensionierung von DN 250-300 auf DN 400-500-600 der bestehenden Leitung von 3069 – 3075 bis zur Ach erforderlich, vorausgesetzt die angeschlossenen Schmutzwassereinleitungen auf dieser Leitung können abgehängt werden.

Variante B:

Für eine evtl. Neuerstellung einer Regenwasserleitung hinter dem ehem. Lagerhausgebäude wäre eine Dimensionierung von DN 400 - DN 500 erforderlich. Ob dies von der Höhenlage (Tiefpunkt) her möglich ist, müsste noch geprüft werden.

Erschließungsbeitrag

Mit der Herstellung der vorgesehenen Erschließungsstraße, des Kanals und der Wasserversorgung werden die Erschließungsanlagen für einen Großteil des Geltungsbereichs hergestellt. Bei der geplanten privaten Erschließung durch den Investor müssten die Erschließungskosten vom Eigentümer als privatem Erschließungsträger getragen und die Erschließungsanlagen dann unentgeltlich an die öffentlichen Anlagen der Stadt angeschlossen und dann in die Unterhaltungslast der Stadt übergeben werden.

Sofern die Erschließungsanlagen nach dem städtischen Ausbauprogramm, das im Bebauungsplan festgelegt ist, vollständig vom Erschließungsträger hergestellt werden, entsteht der Stadt aus dieser Teil-Erschließung des Flurstücks kein beitragsfähiger Aufwand i.S. des Erschließungsbeitragsrechtes.

Kanal- und Klärbeitrag

Die Kanal- und Klärbeiträge sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Jahr 1999 entstanden und somit verjährt. Grundlage der Entstehung der Beitragsschuld war der ursprüngliche Bebauungsplan. Der Bebauungsplan sieht eine 1-geschossige Bauweise vor. Sofern der Bebauungsplan dahingehend geändert wird, dass eine 2-geschossige Bauweise ermöglicht wird, kann der Unterschiedsbetrag zwischen bereits entstandenen 1-geschossigen Bauweise und der geplanten 2-geschossigen Bauweise veranlagt werden.

Wasserversorgungsbeitrag

Für die Erhebung der Wasserversorgungsbeiträge ist die OSG zuständig. Grundsätzlich gelten hier die Ausführungen zum Kanal- und Klärbeitrag.

Erschließungsvertrag

Die genauen Details zur Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen und die Kostentragung müssen in einem zwischen der Stadt und dem Eigentümer als privatem Erschließungsträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrag festgelegt werden.

Änderung des Bebauungsplanes

Ein Entwurf der geplanten Änderung wurde der Verwaltung im März 2017 vorgelegt und dem Ausschuss für Umwelt und Technik in seiner Sitzung am 05.04.2017 vorgestellt.



In der Sitzung wurde folgende Eckpunkte besprochen:

1. Die mögliche Veranlagung von Kanal- und Klärbeiträgen und Erschließungsbeiträgen wird geprüft und geklärt.
2. Die erforderlichen Kosten der äußeren Erschließung sind vom Verursacher, also dem Investor, zu tragen.
3. Die zeitliche Umsetzung der Erschließung muss geklärt werden.
4. Die Regelungen für den Baubeginn ab dem Verkauf der Grundstücke und zur Bezugsfertigkeit sind analog zu den Vorgaben der städtischen Grundstücke umzusetzen.
5. Im Vorfeld soll ein Bauplatzzuschnitt vorgelegt werden. Grundsätzlich ist eine zweigeschossige Bebauung mit einer Dachneigung von 30 – 35 Grad vor dem unmittelbaren Hintergrund des Klosters als städtebauliche Konstante von einem Planer zu erarbeiten und zu visualisieren.

Die Veranlagung von Kanal- und Klärbeiträgen sowie von Erschließungsbeiträgen ist geklärt. Auf die Ausführungen vorne wird verwiesen.

Der Investor hat sich bereit erklärt die Kosten der inneren und äußeren Erschließung zu tragen.

Der Investor ist grundsätzlich bereit die Regelungen für den Baubeginn und die Bezugsfertigkeit analog dem Baugebiet „Safranmoos“ umzusetzen. Im Baugebiet „Safranmoos“ wurde mit den Käufern vereinbart, dass ab Kaufvertrag innerhalb von 3 Jahren mit der Baumaßnahme begonnen werden muss und innerhalb von 3 weiteren Jahren die Bezugsfertigkeit erfolgen muss. Das Gebiet soll zeitnah erschlossen und vermarktet werden.

Über eine Schnittzeichnung wurde die Höhenabwicklung zu den bestehenden Gebäuden entlang der Achstraße und den Gebäuden des Studienkollegs St. Johann dargestellt.



Der Ortschaftsrat der Ortschaft Blönried hat am 24.07.2018 über die Thematik beraten und beschlossen, dass die erforderlichen Schritte zur privaten Erschließung zeitnah erfolgen sollen. In einem städtebaulichen Vertrag sollen die Details geregelt werden, insbesondere die Regelung eines Infrastrukturausgleichs, ähnlich dem Vorgang Erweiterung Baugebiet Grundesch.

In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt am 25.07.2018 hat der Ausschuss folgenden Beschluss gefasst:

1. Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Eigentümer bezüglich eines Infrastrukturausgleichs zu verhandeln.
2. Hinsichtlich des Bebauungsplanes werden folgende Eckpunkte definiert:
 - Festlegung eines Stellplatzschlüssels.
 - Erweiterung des Abstands der Baugrenze zur Straße von 2,5 m.
 - Prüfung der Anzahl der öffentlichen Stellplätze.
 - Festsetzung, dass der Dachraum nicht ausgebaut werden soll.
 - Festsetzung hinsichtlich einer Regelung zu Nebengebäuden (Anordnung, Größe, Fläche, Dachform).
 - Überprüfung der Lage des angedachten Spielplatzes.
3. Bei einer Einigung dieser Punkte wird eine Änderung des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt.

Der nun vorliegende Planentwurf sieht folgende Änderungen mit den dazugehörigen Festsetzungen vor:

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,35 festgesetzt und die Geschossflächenzahl mit

0,70. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwingend 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Die im bisherigen Bebauungsplan im Planteil mittels Nutzungsschablone eingetragene GRZ von 0,35 wird mit dieser Festsetzung nur in der Darstellungsform geändert. Aufgrund der bisherigen Festsetzung von einem Vollgeschoss war in der Nutzungsschablone eine GFZ von 0,35 eingetragen. Die Änderung auf 0,70 entspricht der festgesetzten Nutzung mit 2 Vollgeschossen. Die Festsetzung von bislang einem Vollgeschoss zusammen mit den weiteren Festsetzungen wie Gebäudehöhen, Dachneigungen usw. entspricht nicht mehr den heutzutage vorwiegend ausgeführten Bauweisen mit 2 Vollgeschossen. Daher sollen 2 Vollgeschosse im Rahmen der Änderung festgesetzt werden. Die zwingende Festsetzung von 2 Vollgeschossen sichert eine städtebaulich homogene Wirkung des Gebietes, was erfahrungsgemäß bei der freien Wahl der Geschosshöhe nicht der Fall ist.

Gebäudehöhen

Maximal zulässige Gebäudehöhe: 8,0 m, gemessen von der Oberkante der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut

Im bisherigen Bebauungsplan wurden nur Traufhöhen zur höhenmäßigen Abgrenzung festgesetzt. Die tatsächliche maximale Gebäudehöhe ergibt sich dadurch aus Gebäudegröße und Dachneigung, ist jedoch nicht nach oben begrenzt. Um die zweigeschossige Bebauung sicherzustellen und trotzdem eine sinnvolle Begrenzung der Gebäudehöhen zu erreichen, wurde anhand durchschnittlicher Werte und der festgesetzten Dachneigung die maximale Gebäudehöhe ermittelt.

In der Begründung zum Bebauungsplan (Seite 3) sind die möglichen Gebäudehöhen dargestellt. Mit dieser Festsetzung wird, wie gewünscht, ein Ausbau des Dachgeschosses nicht möglich sein.

Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Diese Festsetzung soll zusammen mit den großzügig bemessenen Baufenstern genügend Planungs- und Gestaltungsfreiheit ermöglichen. Gleichzeitig soll aber insbesondere der Bereich entlang der Erschließungsstraßen und Wege eine Überbauung bis an die Verkehrsflächen verhindert werden. Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan werden keine gesonderten Flächen für Garagen und „überdeckte“ Stellplätze ausgewiesen.

Anzahl der Garagen, Carports und Nebengebäude

Pro Grundstück sind 2 Garagen (2 Einzelgaragen oder 1 Doppelgarage) oder 2 Carports (1 Doppelcarport oder 2 Einzelcarports) oder 1 Einzelgarage plus Einzelcarport zulässig. Pro Grundstück ist maximal 1 Gartenhaus oder Geräteschuppen zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll – aufgrund von Erfahrungen in anderen Baugebieten der Stadt – verhindert werden, dass Plätze mit einer Vielzahl von unterschiedlichen Garagen, Carports, überdachten Stellplätzen, Garten- und Gerätehäusern, Schuppen usw. verbaut wird.

Stellung der baulichen Anlagen

Die bisherige Festsetzung entfällt.

Hiermit soll zusammen mit den großzügigeren Baufenstern erreicht werden, dass der jeweilige Bauherr sein Gebäude für seine Verhältnisse optimal ausrichten kann. Insbesondere erleichtert dies auch die Nutzung von Sonnenenergie.

Mindestgröße der Grundstücke

Die bisherige Festsetzung entfällt.

Die bisherige Festsetzung beruhte auf dem damaligen Planungsansatz von Einzel- und Doppelhäusern mit einer dem damaligen Größenansatz entsprechenden Festsetzung. Dies ist aus heutiger Sicht mit einer gewünschten verdichteteren Bebauung auch im ländlichen Bereich nicht mehr sinnvoll.

Dachform

Zulässig sind: Satteldach, Walmdach

Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude sowie für Garagen sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig.

Mit diesen für die Dachform geringen Änderungen wird den heutigen Wünschen nach Gestaltungsfreiheit entgegengekommen, ohne die für dieses ländlich geprägte Umfeld typischen Dachformen grundsätzlich aufzugeben.

Dachneigung

Zulässige Dachneigung: 20 – 25 Grad. Beide Dachflächen müssen die gleiche Dachneigung haben.

Im bisherigen Bebauungsplan war das typische Wohngebäude eingeschossig mit Kniestock und steilem Dach (ggf. ausgebaut) vorgesehen. Für die damalige Zeit entsprach dies der typischen Bauweise im ländlichen Raum. Inzwischen sind die gewünschten Bauweisen jedoch geprägt von kleineren Grundflächen und zwei Geschossen sowie flachen, nicht ausgebauten Dächern. Mit dieser Änderung wird dieser Bauweise Rechnung getragen.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie dürfen nur mit der gleichen Neigung wie das Dach bis maximal 20 cm aufbauend ausgeführt werden.

Wie im vorigen Punkt beschrieben, waren zum Zeitpunkt der damaligen Bebauungsplanänderung ausgebaute Dächer gewünscht. Inzwischen ist dies nicht mehr der Fall. Da zwei Vollgeschosse festgesetzt sind, besteht auch kein Bedarf mehr an einem Ausbau. Eine Photovoltaiknutzung soll trotzdem möglich sein.

Stellplätze

Pro Wohnung sind jeweils mindestens 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück, auf dem sich die Wohnung befindet auszuweisen.

Mit dieser zusätzlichen Festsetzung wird der Erfahrung Rechnung getragen, dass der Stellplatzbedarf deutlich höher ist als in der Landesbauordnung geregelt. Zusammen mit den öffentlichen Stellplätzen wird somit für ausreichend Stellflächen gesorgt.

Lage des Spielplatzes

Die ursprüngliche Lage des Spielplatzes soll beibehalten werden. Die bisherige Lage ist abseits der Erschließungsstraßen, ruhiger und naturnaher. Durch den bereits vorhandenen Bewuchs im Umfeld des bisherigen Standorts kann der Spielplatz bereits zu Beginn der Nutzung besser ins Umfeld eingebunden werden und wirkt nicht künstlich. Der Spielplatz wird erfahrungsgemäß in den ersten Jahren der Bebauung am stärksten genutzt, da die Familien nach dem Bau der Häuser wachsen. Bis aber eine Bepflanzung, auch zur Beschattung, etabliert ist, dauert es einige Jahre. Auch wäre bei einer Verlegung des Spielplatzes in den nördlichen Bereich eine Stichstraße als Erschließungsstraße erforderlich.

Abstand zum Straßenraum

Der Abstand zum Straßenraum wurde auf 3,50 m bzw. 5,00 m erweitert.

Anzahl der öffentlichen Stellplätze

Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze wurde von bisher 9 auf 16 Stellplätze erhöht.

Infrastrukturausgleich

Der Investor ist bereit einen Infrastrukturausgleich, wie bei der Erweiterung des Bebauungsplanes Grundesch zu entrichten.

Städtebaulicher Vertrag

Die Rahmenbedingungen der Erschließung, Kostentragung der Erschließung, Beitragspflicht, Infrastrukturausgleich, zeitlicher Ablauf der Erschließung und Vermarktung (Regelungen analog zum Baugebiet Safranmoos) sind in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Beschlussantrag:

1. Der Bebauungsplan „Ober der Ach, 2. Änderung“, sowie die örtlichen Bauvorschriften hierzu werden aufgestellt. Planungsziel ist hierbei die zeitgemäße Schaffung von Wohnraum für Familien zu schaffen. Der Bebauungsplan „Ober der Ach, 2. Änderung“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) aufgestellt. (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB)

Gemäß § 13 a (2) 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 (4) BauGB abgesehen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.

2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften hierzu vom 04.12.2018 mit Begründungen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB den Planentwurf vom 04.12.2018 einschließlich Begründungen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB einzuholen.

Beschluss-Nr. 6
Verschiedenes

ZUR BEURKUNDUNG !

Ortsvorsteher:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....