

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

**über die öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates Blönried**

**vom 17.06.2020**

**im Ratssaal**

**Beginn: 19:00 Uhr**

**Ende: Uhr**

**Anwesend:**

**Ortsvorsteher/in**

Hartmut Holder Ortsvorsteher

**Ortschaftsrat/rätin**

Karl Bösch, Ortschaftsrat

Martin Braun Ortschaftsrat

Günter Hildebrand, Ortschaftsrat

Michael Kunzer Ortschaftsrat

Edith Lindenhahn Ortschaftsrätin

Bernhard Metzler Ortschaftsrat

Martin Scheck Ortschaftsrat

Jork von Wartenberg Ortschaftsrat

**Abwesend:**

## **Tagesordnung**

Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung
- 2 Mitteilungen, Protokoll
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Baugesuche
- 4.1 Einbau einer Dachgaube, Anbau eines Balkons  
Steinenbach, Abt-Reher-Straße 6, Flst. Nr. 789/9  
Antrag auf Befreiung  
Vorlage: 40/518/2020/1
- 4.2 Neubau eines gewerblich genutzten Aufenthalts- und Besprechungsraums  
Blönried, Heuweg 8, Flst. Nr. 117/1  
Bauvoranfrage  
Vorlage: 40/529/2020/1
- 4.3 Neubau einer Mehrzweckhalle nach Brand  
Aulendorf, Steinstraße 2, Flst. Nr. 1365  
Vorlage: 40/565/2020/1
- 5 Überprüfung/Entwurfsplanung der Ortsabrundung  
Vorlage: 10/171/2020/3
- 6 Verschiedenes

**Beschluss-Nr. 1**

**Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung**

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

**Beschluss-Nr. 3**  
**Einwohnerfragestunde**

**Beschluss-Nr. 4**  
**Baugesuche**

**Beschluss-Nr. 4.1**

**Einbau einer Dachgaube, Anbau eines Balkons**  
**Steinenbach, Abt-Reher-Straße 6, Flst. Nr. 789/9**  
**Antrag auf Befreiung**  
**Vorlage: 40/518/2020/1**

**Ausgangssituation:**

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Einbau einer Dachgaube und den Anbau eines Balkons in das Wohnhaus Abt-Reher-Straße 6, auf dem Grundstück Flst. Nr. 789/9 in Steinenbach.

Die Planung sieht eine 6,95 m lange, stehende Gaube mit flachem Dach vor. Die Dachgaube soll eine Blechverkleidung erhalten. Der Balkon hat die Abmessungen 1,35 x 3,40 m und ist nach Südosten orientiert. Neben der Dachgaube und dem Balkon wird im Dachgeschoß eine Wohneinheit mit 92,94 m<sup>2</sup> Wohnfläche eingebaut.

Für jede Wohneinheit ist ein Stellplatz oder Garagenplatz nachzuweisen. Der Stellplatz-Nachweis wird durch die Baurechtsbehörde geprüft.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Grundesch-Rosenstock 4.Änderung vom 13.06.1994  
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
Gemarkung: Blönried  
Eingangsdatum: 31.03.2020

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Grundesch-Rosenstock. Der Bebauungsplan setzt ein reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO fest.

Folgende weitere Festsetzungen sind geregelt:

Zahl der Vollgeschosse zwingend: II

Dachausbau: Giebelzimmer sind zulässig. (Keine Einliegerwohnung)

Dachaufbauten: sind nicht zulässig.

**Baugrenze**

Der geplante Balkon soll außerhalb der Baugrenze des Baufensters von Flst. Nr. 789/9 errichtet werden. Nach § 23 Abs. (3) BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß über die Baugrenze zugelassen werden. Für diese Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

**Dachausbau und Dachgaube**

Mit dem geplanten Dachausbau und dem Einbau der Dachgaube wird den oben genannten Festsetzungen des Bebauungsplans widersprochen. Für Dachausbau und Dachgaube ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

**Umgebungsbebauung Grundesch-Rosenstock**

In der Vergangenheit sind in der näheren Umgebung bereits Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Grundesch-Rosenstock erteilt worden.

Beim Wohngebäude Abt-Reher-Str. 7 wurde dem Antrag zur Befreiung für den Einbau einer Dachgaube entsprochen. Die Baugenehmigung für die Dachgaube erfolgte am 17.06.2005

Beim Wohngebäude Rosenstock 2 erfolgte ein Dachgeschossausbau mit einer Wohneinheit. Das Nachtragsbaugesuch für den Dachausbau wurde am 22.07.1990 genehmigt.

Die geplante Dachgaube ist in Abmessungen und Ausgestaltung in der Dachfläche deutlich untergeordnet. Der Dachausbau ist im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung wünschenswert. Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen und den beantragten Befreiungen vom Bebauungsplan zuzustimmen.

**Beschlussantrag:**

1. Der Ortschaftsrat Blönried erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Den Befreiungen vom Bebauungsplan für den Dachausbau, Einbau einer Dachgaube und Überschreitung der Baugrenze wird zugestimmt.

## **Beschluss-Nr. 4.2**

### **Neubau eines gewerblich genutzten Aufenthalts- und Besprechungsraums Blönried, Heuweg 8, Flst. Nr. 117/1 Bauvoranfrage Vorlage: 40/529/2020/1**

#### **Ausgangssituation:**

Die Bauherrschaft stellt eine Bauvoranfrage für den Neubau eines gewerblich genutzten Aufenthalts- und Besprechungsraums auf dem Grundstück im Heuweg 8, Flst. Nr. 117/1 in Blönried.

Der Antragssteller betreibt im Heuweg 8 in Blönried einen Gewerbebetrieb als Marktaussteller für Backwaren. Der Betrieb beschäftigt 3 bis 6 Angestellte. Das vorhandene Wohn- und Betriebsgebäude ist sanierungsbedürftig. Die Sanitäreinrichtungen und Aufenthaltsräume sind nur eingeschränkt nutzbar. Aus diesem Grund soll ein separates Gebäude mit Aufenthaltsraum, Teeküche und Sanitäreinrichtungen errichtet werden. Der Neubau soll rein gewerblich genutzt werden. Eine Wohnnutzung ist ausgeschlossen.

Das geplante Bauvorhaben soll als sog. „Tiny house“ von einem Fertighaushersteller in modularer Bauweise geliefert und errichtet werden. Die Abmessungen des eingeschossigen kubischen Gebäudes betragen 12,50 x 4,34 m. Es wird in Holzständerbauweise hergestellt. Die Außenwände sind mit einer Holzfassade in gedecktem Farbton verkleidet. Die Höhe des Flachdaches mit Kiesschüttung beträgt 3,72 m gemessen vom Gelände.

Alternativ besteht die Möglichkeit eine Version mit 25 Grad geneigtem Satteldach und Ziegeldeckung ausführen zu lassen.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Ortsabrundung Blönried vom 03.12.1984  
Rechtsgrundlage: § 34 Innenbereich  
Gemarkung: Blönried  
Eingangsdatum: 05.05.2020

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich der Ortsabrundung Blönried. In der Ortsabrundung sind keine Angaben zur Dachgestaltung und Bauweise enthalten. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Nach §34 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.

#### **Art der baulichen Nutzung**

Das geplante Gewerbegebäude ist der Hauptnutzung Wohn-Betriebsgebäude zugeordnet.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Das geplante Bauvorhaben ordnet sich nach dem Maß der baulichen Nutzung deutlich dem vorhandenen Wohn- Betriebsgebäude unter.

Das Kriterium des Einfügens orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung. Handelt es sich um eine sehr homogene bzw. gleichförmige Umgebungsbebauung ist eine dementsprechend angepasste Planung erforderlich. Der Teilort Blönried ist dörflich geprägt. Die vorhandene Baustruktur weist verschiedenartige Nutzungen wie z.B. Wohnbebauung, Handwerksbetriebe und Landwirtschaft auf. Es gibt jeweils eingeschossige und zweigeschossige Wohngebäude mit DG. Bei den vorhandenen

Dachformen überwiegen Satteldächer. An Nebengebäuden sind vereinzelt flach geneigte Pultdächer vorzufinden. Flachdächer sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

**Beschlussantrag:**

Beratung und Beschlussfassung.

### **Beschluss-Nr. 4.3**

#### **Neubau einer Mehrzweckhalle nach Brand** **Aulendorf, Steinstraße 2, Flst. Nr. 1365** **Vorlage: 40/565/2020/1**

#### **Ausgangssituation:**

Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Neubau einer Mehrzweckhalle nach Brand auf dem Grundstück Flst. Nr. 1365, Steinstraße 2 in Steinenbach.

Der abgebrannte Geräteschuppen aus dem Jahr 1984 hatte die Abmessungen 14,40 m x 20,00 m. Das Bauwerk wurde als zimmermannsmäßige Konstruktion mit Holzverschalung erstellt. Die Dachdeckung des 15° geneigten Satteldachs wurde mit rotbraunen Well-Eternitplatten ausgeführt. Die Firsthöhe betrug 6,10 m.

Die beantragte Mehrzweckhalle hat die gleichen Abmessungen wie der abgebrannte Geräteschuppen und soll an der gleichen Stelle errichtet werden. Das Vorhaben wird in Holzbauweise mit einer Wandverkleidung aus Lärchenschalung erstellt. Es kommt ebenfalls ein flach geneigtes Satteldach mit einer Firsthöhe von 6,03 m zur Ausführung. Die Dachdeckung ist mit rotbraunem Trapezblechelementen vorgesehen.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Außenbereich  
Rechtsgrundlage: § 35 BauGB  
Gemarkung: Aulendorf  
Eingangsdatum: 17.06.2020

Nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im Außenbereich ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

#### **Bestandsschutz**

Die geplante Mehrzweckhalle mit 288 m<sup>2</sup> Grundfläche ist den vorhandenen baulichen Anlagen und Wirtschaftsgebäuden untergeordnet. Eine Privilegierung als land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb liegt nach Kenntnisstand der Verwaltung nicht vor. Jedoch handelt es sich um einen Wiederaufbau einer zuvor rechtmäßig errichtete bauliche Anlage. Der beantragte Ersatzneubau in gleicher Kubatur und Ausführung ist somit durch den Bestandsschutz baurechtlich abgesichert.

#### **Belange Naturschutz und der Landschaftspflege**

Der abgebrannte Geräteschuppen enthielt im Bauantrag eine Bepflanzung mit Sträuchern aus Holunder, Wildkirsch, Haselnuß und Weide. Als Bäume waren Birke, Esche, Buche und Ahorn vorgesehen.

Die Verwaltung empfiehlt eine dementsprechende Bepflanzung und Eingrünung bei der beantragten Mehrzweckhalle auszuführen.

#### **Beschlussantrag:**

1. Der Ausschuß für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das Einvernehmen, vorbehaltlich der Beschlußfassung des Ortschaftsrats Blönried
2. Die Mehrzweckhalle ist mit einheimischen Gehölzen einzugrünen.

## **Beschluss-Nr. 5**

### **Überprüfung/Entwurfsplanung der Ortsabrundung**

**Vorlage: 10/171/2020/3**

#### **Ausgangssituation:**

Aus der Bürgerschaft und dem Gemeinderat kamen in den vergangenen Monaten immer wieder Anfragen zu Einzelbauvorhaben außerhalb der Geltungsbereiche der Ortsabrundungssatzungen.

Die geltenden Ortsabrundungssatzungen in den Ortsteilen Blönried, Steinenbach, Münchenreute, Tannweiler und Tannhausen stammen aus 1980 oder 1990 und stellen die aktuelle Abgrenzung des bebaubaren Innenbereichs und des nicht bebaubaren Außenbereichs dar.

Die Ortsteile der Stadt Aulendorf wollen und sollen sich moderat erweitern können. Die aktuellen Ortsabrundungen bilden die aktuellen ortsplanerischen Vorstellungen nicht mehr treffend ab, zudem ist ein Bezug zu den tatsächlichen Flächenverfügbarkeiten nicht mehr gegeben.

Aus städtebaulichen Gründen soll eine Dorfentwicklung nicht nach dem Verfügbarkeitsprinzip betrieben werden, vielmehr soll die Erhaltung der Ortsbilder durch planerische Leitlinien gesichert und gleichzeitig auch die Grundlage für eine gezielte Weiterentwicklung gelegt werden. Dies soll im Rahmen eines sinnvollen Verhältnisses von Innen- und Außenentwicklung in den Ortsteilen aufgezeigt werden.

In der Sitzung des Gemeinderates am 25.11.2019 wurde das Büro LARS consult GmbH aus Memmingen mit den planerischen Leistungen für die Überprüfung der Ortsabrundungen den Ortsteilen beauftragt.

In einem weiteren Schritt ist zu klären, welche Anforderungen an die dort realisierbaren Projekte gestellt werden und mit welchen Instrumenten deren Umsetzung gesichert werden kann. Insbesondere ist zu untersuchen, ob die Regelungen des § 34 BauGB als unbeplanter Innenbereich ausreichend sind, oder ob weitere Festsetzungen in den Ortsabrundungen ausgeschöpft werden sollen, um die ortsbildprägenden Gebäude in den Ortsteilen zu erhalten und eine angepasste Bebauung in den Ortsteilen sicher zu stellen.

Das Büro LARS consult GmbH hat zwischenzeitlich die Ortsteile analysiert und eine Entwurfsplanung für eine mögliche bauliche Erweiterung in den Ortsteilen vorgelegt.

Vor einer Beratung im Gemeinderat der Stadt Aulendorf soll zunächst eine Vorstellung der Entwurfsplanung für die Ortschaftsräte erfolgen. Hierfür wurde mit den Ortsvorstehern vereinbart, eine gemeinsame Sitzung mit allen Ortschaftsräten einzuberufen um eine gleichzeitige und gleichlautende Information für alle Ortschaftsräte zu erhalten.

#### **Beschlussantrag:**

Beratung und Kenntnisaufnahme der Entwurfsplanung

**Beschluss-Nr. 6**  
**Verschiedenes**

**ZUR BEURKUNDUNG !**

Ortsvorsteher:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....