

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

**über die öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates Blönried**

**vom 01.12.2021**

**im Sportheim Blönried**

**Beginn: 19:00 Uhr**

**Ende: Uhr**

**Anwesend:**

**Ortsvorsteher/in**

Hartmut Holder Ortsvorsteher

**Ortschaftsrat/rätin**

Karl Bösch

Martin Braun Ortschaftsrat

Günter Hildebrand

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 Baugesuche
- 3.1 Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten, Abbruch einer Scheune  
Münchenreute, Hasenbergstraße, Flst. Nr. 468  
Vorlage: 40/143/2021/1
- 3.2 Neubau Dorfgemeinschaftshaus mit Sportheim, Errichtung von 29 Stellplätzen  
Blönried, Wolpertswender Straße 1, Flst. Nr. 88/8, 74 und 88/2  
Vorlage: 40/151/2021/1
- 3.3 Kurzfristig eingegangene Baugesuche
- 4 Verschiedenes

**Beschluss-Nr. 1**

**Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung**

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

**Beschluss-Nr. 3**  
**Baugesuche**

### **Beschluss-Nr. 3.1**

#### **Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten, Abbruch einer Scheune** **Münchenreute, Hasenbergstraße, Flst. Nr. 468** **Vorlage: 40/143/2021/1**

#### **Ausgangssituation:**

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Flst. Nr. 468, Hasenbergstraße in Münchenreute.

Der vorliegende Bauantrag wurde in der AUT-Sitzung vom 10.11.2021 beraten. Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wurde aufgrund der Größe und der Lage des geplanten Wohnhauses am Ortsausgang versagt.

Zwischenzeitlich fand ein Ortstermin mit der Stadtverwaltung Aulendorf, Ortschaftsrat Blönried und dem Bauherrn statt. Vor Ort wurden die Abmessungen des geplanten Wohnhauses auf dem Grundstück abgesteckt. Nach Beurteilung der städtebaulichen und stadträumlichen Situation vor Ort wurde beschlossen, das Vorhaben erneut im Technischen Ausschuss zu beraten.

Der Abbruch des vorhandenen Schuppens mit den Abmessungen 6,00 m x 7,50 m und einem Rauminhalt von 200 m<sup>3</sup> wird im Kenntnissgabeverfahren beantragt.

Das geplante nicht unterkellerte, zweigeschossige Wohnhaus hat eine Grundfläche von 9,49 m x 16,62 m. Die Firsthöhe des Satteldachs mit 20 ° Dachneigung beträgt 8,45 m. Es werden zwei Wohneinheiten nachgewiesen. Als Anbau an das Wohnhaus wird eine 7,50 m x 8,49 m große Doppelgarage mit Flachdachbauweise ausgeführt.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Ortsabrundungssatzung Münchenreute vom 14.01.1994

Rechtsgrundlage: § 34 BauGB, Innenbereich

Gemarkung: Blönried

Eingangsdatum: 19.10.2021

Das geplante Wohnhaus mit Doppelgarage befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundung Münchenreute. Die Ortsabrundung Münchenreute setzt entlang öffentlicher Verkehrsflächen eine Baugrenze fest.

#### **Baugrenze**

Das Wohnhaus überschreitet die Baugrenze in Richtung zur Hasenbergstraße mit etwas mehr als der Hälfte der Grundfläche. Eine teilweise Überschreitung der Baugrenze wäre aus Sicht der Verwaltung denkbar. Im Würzbühl 16, Flst. Nr. 519/1 wurde am 01.08.2017 der Abbruch eines bestehenden Wohnhauses und Neubau Doppelhaus mit Carport beantragt. Etwa die Hälfte der Grundfläche des geplanten Doppelhauses überschritt die Baugrenze. Am 20.09.2017 wurde vom Technischen Ausschuss der Überschreitung der Baugrenze mit dem Doppelhaus und den Carports zugestimmt.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des beantragten Vorhabens beurteilt sich im Übrigen nach § 34 BauGB. Demnach 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**

Die zulässige Art der Nutzung ergibt sich aus § 34 Abs. 2 BauGB. Die nähere Umgebung ist geprägt durch Wohnbebauung, landwirtschaftliche Betriebsgebäude und einen Handwerksbetrieb. Das Wohnhaus mit der Garage ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

**Maß der baulichen Nutzung**

Die maßgebliche Umgebungsbebauung hält den Rahmen von zwei Vollgeschossen und Dachgeschoß gemäß der Ortsabrundungssatzung ein. Die überbaute Grundstücksfläche entspricht dem Verhältnis der Bebauung in der näheren Umgebung. Die Anzahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe hält die Obergrenzen der Bebauung in der näheren Umgebung ein.

Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zum geplanten Wohnhaus mit Garage zu erteilen.

**Beschlussantrag:**

Beratung und Beschlussfassung

**Beschluss-Nr. 3.2**

**Neubau Dorfgemeinschaftshaus mit Sportheim, Errichtung von 29 Stellplätzen**  
**Blönried, Wolpertswender Straße 1, Flst. Nr. 88/8, 74 und 88/2**  
**Vorlage: 40/151/2021/1**

**Ausgangssituation:**

Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Dorfgemeinschaftshauses mit Sportheim sowie die Errichtung von 29 Stellplätzen auf den Grundstücken Flst. Nr. 88/8, 74 und 88/2, Wolpertswender Straße 1 in Blönried.

Das 10,00 x 13,00 m große Gasthaus auf Grundstück Flst. Nr. 88/8 Wolpertswender Straße 1 soll abgebrochen werden.

An gleicher Stelle soll das geplante Dorfgemeinschaftshaus mit einer Grundfläche von 20,86 m x 12,36 m errichtet werden. Es ist ein Hanggeschoß und ein Erdgeschoss vorgesehen. Die Firsthöhe des 12 ° geneigten Satteldachs beträgt 5,12 m vom Erdgeschossfußboden. Es kommt eine Massivbauweise mit einer Dachdeckung aus Dachsteinen zur Ausführung.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: „Langwegesch 1. Änderung“  
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
 Gemarkung: Blönried  
 Eingangsdatum: 25.11.2021

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Langwegesch 1. Änderung“ und ist gem. § 30 BauGB zu beurteilen.

**Festsetzungen Bebauungsplan**

	<b>Bebauungsplan</b>	<b>Planung Sichtschutz</b>	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Sondergebiet SO gem. § 9 BauNVO	Dorfgemeinschafts- haus	-
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	GRZ 260 m <sup>2</sup> GFZ 880 m <sup>2</sup>	eingehalten eingehalten	✓
<b>Anzahl Vollgeschosse max.</b>	III	II	✓
<b>Dachform</b>	WD Walmdach	SD Satteldach	x
<b>Dachneigung</b>	48°	12 °	x

**Baugrenze**

Das beantragte Dorfgemeinschaftshaus überschreitet die Baugrenze in westlicher Richtung um ca. 3,0 m und geringfügig in südlicher Richtung. Für die Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

**Dachform und Dachneigung**

Der Bebauungsplan setzt für das Flst. Nr. 88/8 ein Walmdach mit einer Dachneigung von 48° fest. Die geänderte Ausführung mit 12° geneigtem Satteldach ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

**Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet fest in welchem Anlagen für Verwaltung,

sportliche Zwecke, Kindergarten und zum Wohnen zugelassen sind.

Im geplanten Neubau Sportheim sind im Erdgeschoss folgende Nutzungen vorgesehen: Narrenverein, Landjugend, Mehrzwecksaal, Küche und Sanitärräume. Nach Rückmeldung durch die Baurechtsbehörde stimmen die geplanten Nutzungen des Dorfgemeinschaftshauses nicht mit der Zweckbestimmung des Sondergebiets überein.

**Stellplatznachweis**

Es ist die Errichtung von 29 Kfz-Stellplätzen und 12 Fahrradstellplätzen geplant. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze wird von der Baurechtsbehörde geprüft.

**Beschlussantrag:**

1. Der Ortschaftsrat Blönried erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze wird gem. § 31 BauGB zugestimmt.
3. Der Befreiung für die geänderte Ausführung mit 12° geneigtem Satteldach wird gem. § 31 BauGB zugestimmt.

**Beschluss-Nr. 3.3**  
**Kurzfristig eingegangene Baugesuche**

**Beschluss-Nr. 4**  
**Verschiedenes**

**ZUR BEURKUNDUNG !**

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....