

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

**über die öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates Blönried  
vom 30.11.2022  
im Sportheim Blönried**

**Beginn: 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 Bekanntgaben, Mitteilungen, Protokoll
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Baugesuche
  - 4.1 Neubau Wohnhaus mit Doppelgarage  
88326 Aulendorf, Hasenbergstr. 8,  
Gemarkung Blönried, Flst.Nr. 462/12  
Vorlage: 40/127/2022
  - 4.2 Umnutzung eines Ökonomiegebäudes zum Wohnhaus  
Blönried, Heuweg 36, Flst. Nr. 73  
Vorlage: 40/128/2022
- 5 Zeitnah eingereichte Baugesuche
- 6 Verschiedenes

**Beschluss-Nr. 1**

**Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung**

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

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

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

**Beschluss-Nr. 4.1**

**Neubau Wohnhaus mit Doppelgarage  
88326 Aulendorf, Hasenbergstr. 8,  
Gemarkung Blönried, Flst.Nr. 462/12  
Vorlage: 40/127/2022**

**Ausgangssituation:**

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Wohnhaus mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 462/12 Hasenbergstr.8 in Münchenreute.

Das voll unterkellerte Wohnhaus soll mit einer Grundfläche von 18,00m x 12,00 m als eingeschossiges Gebäude mit 32° geneigtem Satteldach erstellt werden. Die Firsthöhe beträgt 7,70 m. Die beantragte Doppelgarage mit 8,00 m x 9,40 m Grundfläche wird als Flachdachbaukörper erstellt. Die Garagenwandhöhe beträgt 3,00 m.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Einbeziehungssatzung Münchenreute v.  
19.08.2022  
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB  
Gemarkung: Münchenreute  
Eingangsdatum: 02.11.2022

Das Grundstück Flst. Nr. 462/12 Hasenbergstr.8 liegt im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Münchenreute.

Um die Möglichkeiten der baulichen Weiterentwicklung in den Teilorten Aulendorfs zu untersuchen hat die Stadt Aulendorf das Planungsbüro LARS Consult mit der Überprüfung der Ortsabrundungen beauftragt. Gemäß dem Büro LARS Consult ist der Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 462/12 als mögliche Erweiterung der Ortsabrundung Münchenreute einzustufen. An diesem Standort wäre eine bauliche Weiterentwicklung sinnvoll und denkbar. Die Stadt Aulendorf hat mit Beschluss vom 19.08.2022 die Einbeziehungssatzung „Münchenreute“ inkl. der hierzu aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO BW in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als jeweils selbstständige Satzung beschlossen.

**Festsetzungen Einbeziehungssatzung**

	<b>Einbeziehungssatzung</b>	<b>Planung</b>
<b>max. zulässige Grundflächenzahl</b>	0,40	
<b>Max. zulässige Firsthöhe</b>	10,50 m	7,70 m
<b>Dachform</b>	Satteldach SD Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Fachdächer zulässig, sofern diese begrünt sind	Satteldach SD Flachdach FD
<b>Dachneigung</b>	20-40°	32°

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich somit 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. Die zulässige Art der Nutzung ergibt sich aus § 34 Abs. 2 BauGB.

Die umgebende Bebauung weist die Merkmale eines Dorf- oder Mischgebiets entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf. In diesem Gebietstyp ist die

geplante Wohnnutzung zulässig und in der Umgebung vorhanden. Es sind eingeschossige und zweigeschossige Gebäude im weiteren Umkreis im Bestand vorhanden. Die geplante Bebauung des Grundstückes bleibt unter der maximalen Grundflächenzahl von 0,40.

Den Unterlagen ist nicht zu entnehmen ob das Flachdach der geplanten Doppelgarage begrünt wird. Von der Stadtverwaltung ist ein entsprechender Nachweis angefordert worden.

Das Vorhaben hält alle örtlichen Bauvorschriften der Einbeziehungssatzung ein. Die Verwaltung empfiehlt, die Zustimmung zum Vorhaben.

**Beschlussantrag:**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Aulendorf erteilt dem Bauvorhaben sein Einvernehmen, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Blönried.

**Beschluss-Nr. 4.2**

**Umnutzung eines Ökonomiegebäudes zum Wohnhaus**  
**Blönried, Heuweg 36, Flst. Nr. 73**  
**Vorlage: 40/128/2022**

**Ausgangssituation:**

Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren die Umnutzung eines Ökonomiegebäudes zum Wohnhaus auf dem Grundstück Heuweg 36, Flst Nr. 73 in Blönried.

Das vorhandene Ökonomiegebäude gliedert sich in einen Stallteil, einen Scheunenbereich und einen Schopf mit Tenne. Der Schopf mit Tenne wurde 1962 als Stallanbau in Holzbauweise errichtet. Das 40° geneigte Satteldach hat eine Firsthöhe von 8,78 m.

Mit der Umnutzung soll im Erdgeschoss von Schopf / Tenne ein Tattoostudio und Atelier eingebaut werden. Im Obergeschoss wird Schopf / Tenne zu einer Wohnung umgenutzt. Über dem Obergeschoss wird eine Zwischendecke eingebaut und der Dachraum zu Wohnzwecken ausgebaut. Für die Belichtung der Dachwohnung sind auf der Südseite zwei 2,70 m breite Schleppgauben vorgesehen. Auf der Nordseite kommt eine 10,63 m breite Schleppgaube zur Ausführung. Auf der Westseite wird ein 3,00 m x 8,50 m großer Balkon angebaut. Der Dachvorsprung wird von 1,00 m auf 0,40 m verringert damit die Fenster im Obergeschoss besser belichtet werden. Es kommt eine Holzständerbauweise mit einem Dach mit Ziegeldeckung zur Ausführung.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Außenbereich  
Rechtsgrundlage: § 35 BauGB  
Gemarkung: Blönried  
Eingangsdatum: 30.09.2022

Das Grundstück Heuweg 36, Flst Nr. 73 in Blönried befindet sich im Außenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 35 BauGB.

Nach § 35 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich 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

Eine Privilegierung als land-/forstwirtschaftlicher Betrieb nach § 35 BauGB Abs. 1 liegt nicht vor.

Beim nun vorliegenden Bauantrag handelt es sich um die Umnutzung eines vorhandenen Ökonomiegebäudes zum Wohnhaus.

Gemäß § 35 Abs. 4 BauGB kann der Änderung eines bisherigen land- bzw. forstwirtschaftlichen Gebäudes nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind. Dies liegt vor, wenn:

- a) das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient,
- b) die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt,
- c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurückliegt,
- d) das Gebäude vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden ist,

- e) das Gebäude im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs steht,
- f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken neben den bisher nach Absatz 1 Nummer 1 zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle entstehen und
- g) es eine Verpflichtung übernommen wird, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 erforderlich.

Grundsätzlich ist eine Umnutzung des Ökonomiegebäudes zur Instandhaltung mit der Zielsetzung einer Wohnnutzung wünschenswert. Bei der geplanten Nutzungsänderung bleibt Dachform, Dachneigung die Trauf- und Firsthöhe unverändert. Die Grundfläche des Ökonomiegebäudes wird abgesehen vom Balkonanbau beibehalten. Die bestehende Bausubstanz bleibt weitgehend erhalten. Die Tür-/ Fensteröffnungen in den Außenwänden werden nach planerischen Erfordernissen geändert.

### **Dachgauben**

Gemäß dem Leitfaden für Dachgauben sollten zusammenhängende Gauben in der Regel nicht breiter als  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge sein, im Einzelfall können Sie bis zu einer Breite von  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelänge ausgebildet werden, dabei sollte jedoch ihre Höhe eingeschränkt werden.

Die geplante nördliche Schleppgaube hat eine Breite von 10,63 m. Bei einer zugehörigen Gebäudelänge von 13,39 m entspricht die Gaubenbreite 79,39 % oder einem Anteil von mehr als  $\frac{3}{4}$  der Gebäudelänge. Die geplante nördliche Schleppgaube sollte auf die max. Breite von  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelänge reduziert werden.

Nach Auffassung der Verwaltung bleibt die äußere Gestalt bezogen auf das gesamte Anwesen mit der vorliegenden Planung gewahrt.

### **Beschlussantrag:**

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Blönried.
2. Die Verwaltung empfiehlt die Breite der nördlichen Schleppgaube auf die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge zu reduzieren.

**Beschluss-Nr. 5**  
**Zeitnah eingereichte Baugesuche**

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

**ZUR BEURKUNDUNG !**

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....