



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/370/2018/2	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
05.04.2023	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
05.04.2023	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
08.03.2023	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
<p>TOP: 2.6 7 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: 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>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. Der AUT hatte damals angeregt, eine grundsätzliche Neuordnung aller zum Anwesen gehörenden Gebäudeteile vorzunehmen.</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 hatte 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>Der Grund war, dass die geplante Nutzungsänderung zurückgestellt werden sollte um dann Gespräche mit der Bauherrschaft führen zu können. 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 war es nicht gekommen. Beide Bauanträge liegen derzeit noch beim Landratsamt in laufendem Verfahren.</p> <p>Für den Antrag „Neubau eines Garagen- und Abstellgebäudes“ wurde vom Landratsamt beabsichtigt das Einvernehmen zu ersetzen. Gleiches war auch für den Bauantrag „Nutzungsänderung für die vormalige Gaststätte als Wohnraum und damit verbundene Um- und Neubauten“ zu erwarten.</p> <p>Das Landratsamt Ravensburg (LRA) hielt als Baugenehmigungsbehörde das Vorhaben für zulässig und ging von einem Rechtsanspruch der Bauherrschaft auf Zulassung des Vorhabens aus, da keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.</p> <p>Mit Schreiben vom 23.11.2018 hatte das LRA die Stadt über die bevorstehende Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens informiert.</p>			

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

Das Landratsamt wies 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....*

In der Sitzung des AUT vom 12.12.2018 wurde folgender Beschluss gefasst:
Der Ausschuss für Umwelt und Technik versagt dem Bauvorhaben sein Einvernehmen. Das Einvernehmen zum Vorhaben wurde von der Baurechtsbehörde bis heute nicht ersetzt.

Am 24.01.2023 wurden über die Baurechtsbehörde Planhefte mit geänderten Unterlagen und der Bitte um das erneute Einvernehmen bei der Stadt Aulendorf eingereicht.

Bauvorhaben:

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren 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 ein Garagen- und Abstellgebäude mit den Abmessungen 6,06 m x 11,88 m erstellt werden. Die Firsthöhe des 10° geneigten Pultdachs beträgt 4,06 m. Die Außenwände werden mit Trapezblech verkleidet. Das Pultdach erhält ebenfalls eine Eindeckung aus Trapezblech.

Gegenüber der Planung vom 15.09.2016 haben sich folgende Änderungen ergeben:
Die damalige Planung sah ein 6,15 m x 12,30 m großes ein Garagen- und Lagergebäude mit Trapezblechverkleidung vor. Es war ein 3,92 m hohes 14° geneigtes Satteldach erstellt geplant. Das Gebäude wurde geringfügig verkleinert. Die Dachform wurde in ein Pultdach geändert.

Um die verkehrstechnische Situation an dieser Stelle zu entschärfen wurde der Verbindungsweg zwischenzeitlich zurückgebaut. Die Verkehrsführung wurde geändert.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan:	Außenbereich
Rechtsgrundlage:	§ 35 BauGB
Gemarkung:	Blönried
Eingangsdatum:	24.01.2023

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 dann das Gebäude mit einer im Außenbereich üblichen Holzschalung versehen werden.

Nach Auffassung der Verwaltung könnte das Bauvorhaben als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden.

Auf der einen Seite ist eine geordnete Unterbringung vorzusehen.

Auf der anderen Seite führt der Neubau eines Garagen- und Abstellgebäudes zu einer weiteren Zersplitterung der Siedlung. Des Weiteren widerspricht das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Aulendorf. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

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

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik versagt dem Bauvorhaben sein Einvernehmen vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Blönried.

Anlagen:

Schreiben des Landratsamtes Ravensburg vom 23.11.2018 (Anhörung)

Schreiben des Landratsamtes Ravensburg vom 23.01.2023 (Anhörung)

Ergänzung der Unterlagen (Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Grundriss, Schnitt u. Ansichten)

Ursprüngliche Planung 2016

Beschlussauszüge für

Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 28.02.2023