

| | | | |
|--|---|---------------------------------|-------------------------------|
| Stadtbauamt | | Vorlagen-Nr. 40/095/2023 | |
| Sitzung am 13.12.2023 | Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik | Status Ö | Zuständigkeit Entscheidung |
| TOP: 2.2 Abbruch Scheune und Neubau eines zweistöckigen Wohnhaus mit Garage, Blönried, Heuweg 24, Flst. Nr 72/4 Bauvoranfrage | | | |
| <p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft stellt eine Bauvoranfrage für den Abbruch Scheune und Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 72/4, Heuweg 24 in Blönried.</p> <p>An Stelle der Scheune ist die Errichtung eines 11,00 m x 8,50 m großen zweistöckigen Wohnhaus geplant.</p> <p>Mit dem Bauvorbescheid soll folgende Fragstellung geklärt werden:</p> <p>Ist auf dem o.a. Grundstück, als Ersatz für die bestehende Scheune, ein Neubau eines Wohnhauses mit Garage (wie im Lageplan dargestellt) bauplanungsrechtlich möglich?</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Außenbereich Rechtsgrundlage: § 35 BauGB Gemarkung: Blönried Eingangsdatum: 29.11.2023</p> <p>Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und ist gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Im Außenbereich ist 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.</p> <p>Eine Privilegierung als land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb liegt nicht vor.</p> <p>Nach § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Gemäß § 35 Abs. 3 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere vor, wenn das Vorhaben</p> <ul style="list-style-type: none"> – den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht, – den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht, – schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird, – unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert, – Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet, – Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet, | | | |

- die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
- die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf ist der Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 72/4 als Fläche für Land- und Forstwirtschaft dargestellt. Die Wohnnutzung widerspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans. Mit dem Vorhaben wird eine Fläche von ca. 176,50 m² mit baulichen Anlagen im Außenbereich versiegelt. Die vorhandene Lagernutzung der Scheune wird durch eine Wohnnutzung mit allen zugehörigen weitergehenden Anforderungen ersetzt. In unmittelbarer Nähe des geplanten Wohnhauses befindet sich ein größerer Landwirtschaftsbetrieb mit Milchviehhaltung. Durch die Ansiedlung eines Wohnhauses dürfen keine Konflikte durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Immissionen entstehen.

Somit kann das Vorhaben weder als Privilegiertes Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB noch als sonstiges Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden.

Beantwortung der Fragestellung zum Bauvorbescheid

Der Neubau eines Wohnhauses mit Garage (wie im Lageplan dargestellt) auf dem Grundstück Flst. Nr. 72/4, Heuweg 24 in Blönried als Ersatz für die bestehende Scheune ist bauplanungsrechtlich nicht möglich.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens wird derzeit mit der Baurechtsbehörde abgestimmt.

Beschlussantrag:

Beratung und Entscheidung

Anlagen: Übersichtslageplan, Lageplan, Fragestellung Bauanfrage, Bauvorbescheid, Photo Scheune

Beschlussauszüge für

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Bürgermeister | <input type="checkbox"/> Hauptamt |
| <input type="checkbox"/> Kämmerei | <input type="checkbox"/> Bauamt |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Ortschaft |

Aulendorf, den 05.12.2023