



Gemeinde Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beschlussvorlage

Beratungsgremium: Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss

Sitzung am 12.03.2013

Vorlagen Nr. 7 /2013

öffentlich
 nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand:

Bauvorhaben Winterhalde, Flurstück Nr. 142, Ortsteil Ehrenstein,
Erlass einer Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung;
Empfehlung an den Gemeinderat

Beschlussantrag:

Beschluss nach Beratung

Vorberatungen:

Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss, 19.06.2012
Gemeinderat, 03.07.2012

Empfehlung der Vorberatung:
Aufstellungsbeschluss der Satzung



Thomas Kayser
Bürgermeister

Nach dem Aufstellungsbeschluss wurden die Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Von Seiten der Nachbarn und weiterer Bürger gingen zahlreiche Anregungen ein. Diese bezogen sich vor allem auf die geplanten Festsetzungen zur Höhenentwicklung des Gebäudes und auf den Schutz und Erhalt der kartierten Biotope.

Am 17.01.2013 wurden von der Gemeindeverwaltung die Nachbarn, Vertreterinnen des BUND und die Mitglieder des EKA zu einem Abstimmungsgespräch über den Stand der Planung und die vorgebrachten Anregungen eingeladen, siehe beiliegende Aktennotiz.

Die Festsetzungen im Entwurf der Satzung wurden auf Grund der eingegangenen Anregungen und der beim Erörterungstermin vorgebrachten Bedenken überarbeitet, um einen Kompromiss zwischen den Wünschen der Nachbarn und einer angemessenen, zeitgemäßen Bebauung zu finden.

Folgende Belange sind maßgeblich:

Bauen im Außenbereich:

Wohnhäuser im Außenbereich sind ohne Bebauungsplan oder Einbeziehungssatzung grundsätzlich nicht zulässig.

Die Aufstellung einer Satzung oder eines Bebauungsplans liegt allein im Ermessen der Gemeinde. Es gilt die Planungshoheit der Gemeinde, es besteht keinerlei Anspruch von privaten Grundstückseigentümern auf eine Planung. Die Gemeinde wägt nach folgenden Kriterien ab, ob eine Planung wünschenswert und machbar erscheint:

- Bedarf nach Bauflächen
- Festsetzungen des FNP
- Erschließung
- Eigentumsverhältnisse
- städtebauliche Einfügung in Landschaftsbild und Umgebungsbebauung
- ökologische Belange, Schutzgebiete
- Konflikte mit Emissionen (Verkehr, Gewerbe etc.) und anderweitigen Planungen

Im Regelfall werden neue Bauplätze nur auf gemeindeeigenen Flächen ausgewiesen und erschlossen.

Die Verwaltung schlägt vor, bei zukünftigen etwaigen Ausnahmen von diesem Grundsatz, also bei der Herstellung von Baurecht für private Flächen im Außenbereich über eine einheitliche Regelung nachzudenken, um eine möglichst weitgehende Gleichbehandlung der Bürger zu gewährleisten. Bei der Bauplatzpreis-Kalkulation in Baugebieten der Gemeinde wird regelmäßig ein Infrastruktur-Beitrag einkalkuliert. Diese Regel könnte im Rahmen einer freiwilligen, privatrechtlichen Vereinbarung als Bedingung für die Schaffung von Baurecht auch bei privaten Flächen Anwendung finden.

Erhalt der wertvollen Kulturlandschaft mit ihren geschützten Biotopen

Die vorhandene Flora und Fauna und Boden wurde vom Gutachter des Landratsamts aufgenommen. Auf dieser Grundlage wurde eine Ausgleichsregelung für die geplanten Eingriffe erarbeitet. Zusätzlich wurde auf private Veranlassung ein weiteres ökologisches Gutachten erstellt. Beide Gutachten sollen abgeglichen werden, damit

eventuell zusätzlich festgestellte Beeinträchtigungen ebenfalls in die Auflagen für den ökologischen Ausgleich mit eingearbeitet werden können.

Eine Gefährdung der wertvollen Kulturlandschaft durch eine anschließende, nicht steuerbare Folgebebauung ist nicht zu befürchten, da die Planungshoheit bei der Gemeinde liegt, siehe oben

Einfügung in die Umgebungsbebauung:

siehe Luftbild, Lageplan und Geländeschnitt, Anlage

- Höhenlage:

die EFH (Erdgeschoss-Fußbodenhöhe) und die zulässige Firsthöhe des geplanten Wohnhauses wurden an die bestehenden Gebäude an der Robert-Koch-Straße angepasst. Die Firsthöhe liegt nur 12 cm über der Firsthöhe des westlich davon stehenden Gebäudes Robert-Koch-Straße 8, ein Unterschied wäre also nicht wahrnehmbar.

- Dachneigung:

würde die zulässige Mindest-Dachneigung mit 25° festgesetzt, könnte das Obergeschoß als Vollgeschoß ausgeführt werden, die Außenwand erschiene dadurch höher, bei gleicher Firsthöhe. Bei einer Mindest-Dachneigung von 38° wäre das obere Geschoß als Dachgeschoß mit Dachgauben auszuführen.

- Gelände:

das geplante Gelände schließt ebenerdig an das darunter liegende Grundstück an, es ist keine Stützmauer notwendig.

- Sichtbeeinträchtigung, Verschattung:

nicht gegeben

Erschließung:

aus den Unterlagen aus der Entstehungszeit des Baugebiets Winterhalde/Robert-Koch-Straße von 1958 (Anlage) geht hervor, dass das Flurstück Nr. 142 zum Zeitpunkt der Vermessung der übrigen Bauplätze ebenfalls vermessen und für eine spätere Bebauung vorgesehen wurde. Das Flurstück des Feldwegs Nr. 125 (ehem Nr. 25) wurde für einen geplanten Ausbau verbreitert. Diese Erschließungsstraße hätte eine Steigung von ca. 18 % bekommen, was zwar erheblich, aber in Blaustein nicht ungewöhnlich ist. Tatsächlich wurde der Feldweg dann nur als Fußweg mit Treppen und einem Grünstreifen ausgebaut.

Für die Zufahrt zum Flurstück Nr. 142 müsste jetzt zumindest der oberste Teil des Feldwegs als Grundstückszufahrt wie ursprünglich geplant ausgebaut werden, eventuell mit Verschiebung des obersten Treppenlaufs nach Süden. Diese Maßnahme hätte auf Kosten des Bauinteressenten zu erfolgen und wäre technisch problemlos machbar.

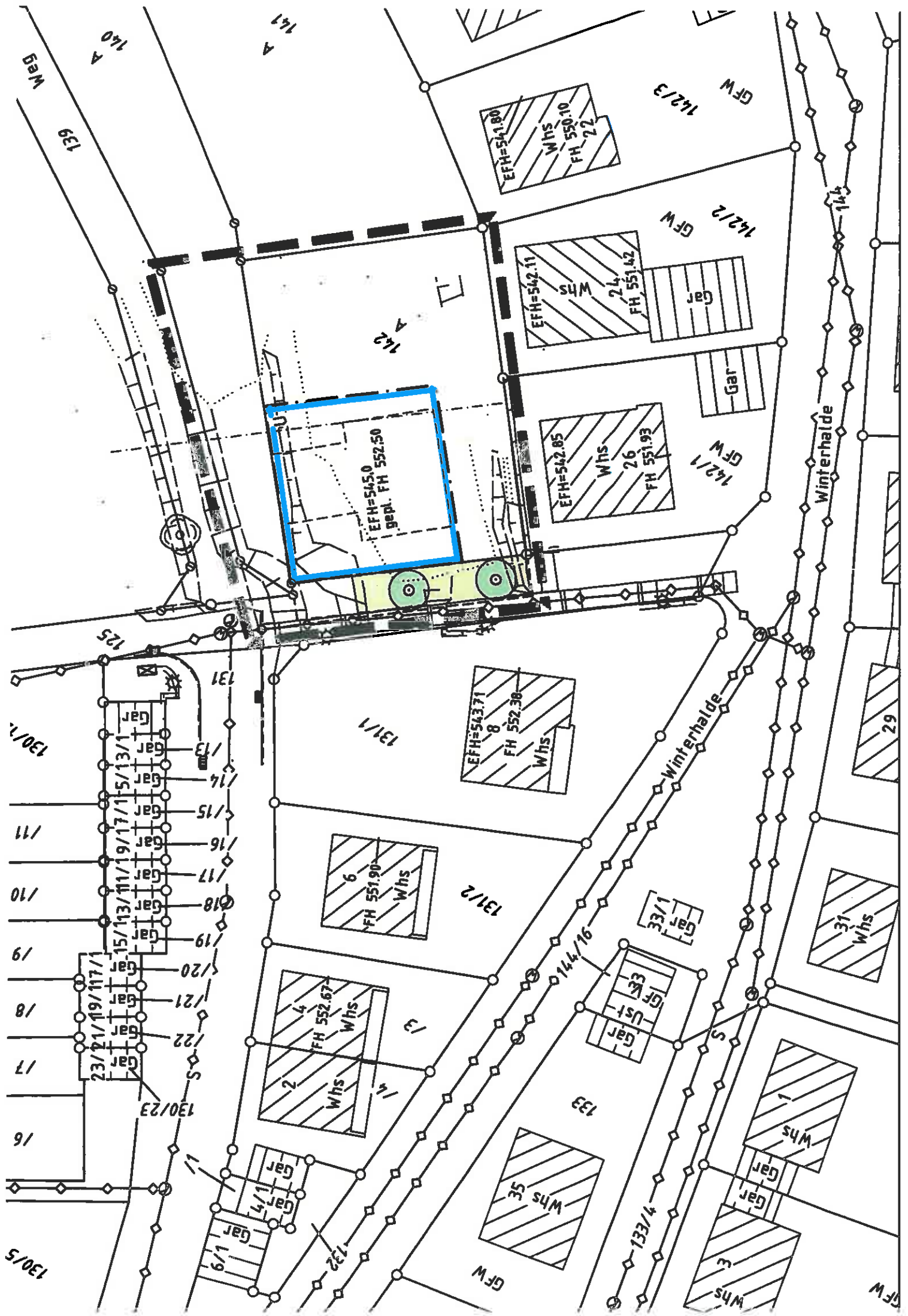
Die Verwaltung schlägt vor, vom aktuellen Verfahrensstand Kenntnis zu nehmen und dem Gemeinderat eine Empfehlung für das weitere Vorgehen zu geben.

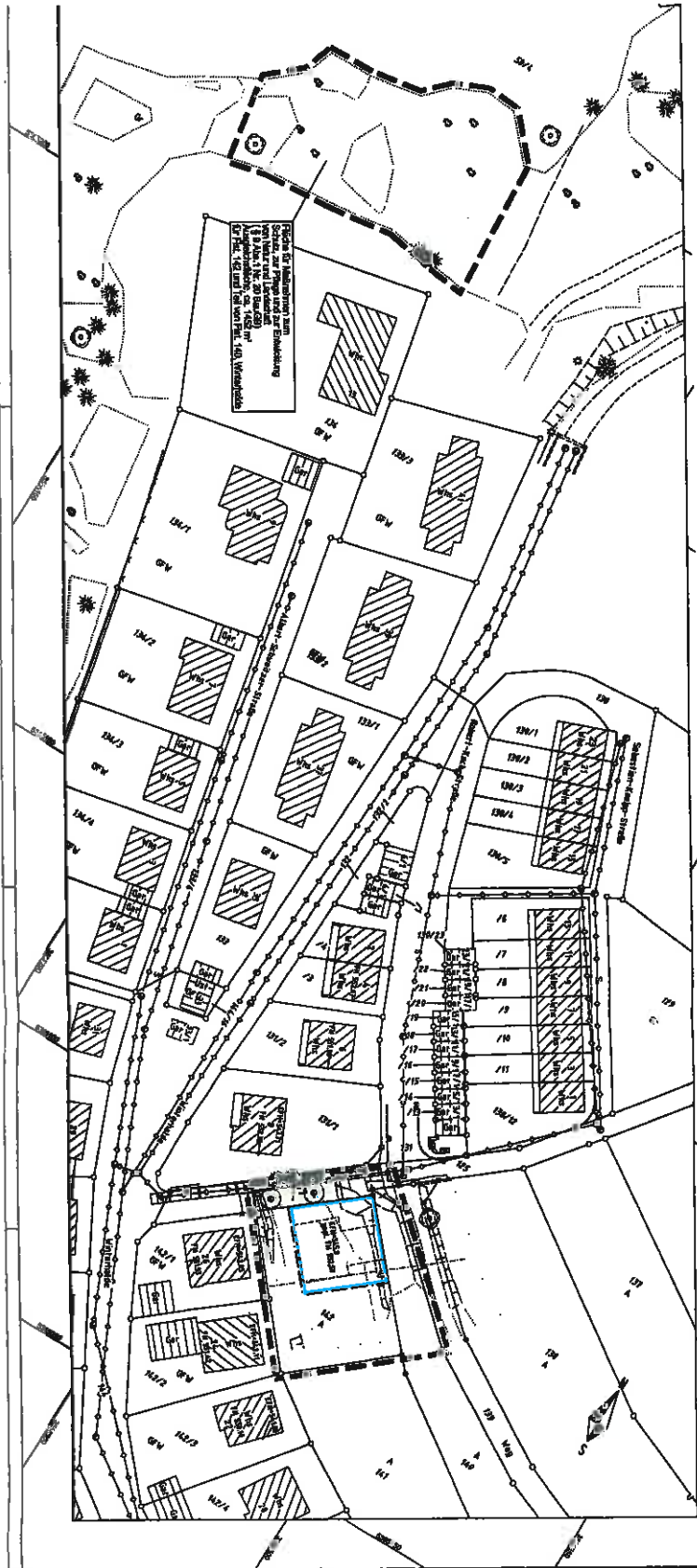


Markus Krämer
Ortsbaumeister

Anlagen







Bis zur Maßnahme zum Schutz der Pflanz- und Tierwelt (1.8.10, 1.10.20, 20.03.2020) - Maßnahme, ca. 1422 m² - Pfl. 1422 m² (ca. 1422 m²)

Zachenerklärung:

- Gekuppelbereich
- Baugrenze
- privater Grundbesitz
- Anwesen im Bestand
- Versorgungsleitungen öffentlich
- Ertel-EGJ
- Eigentumsstandortlinie

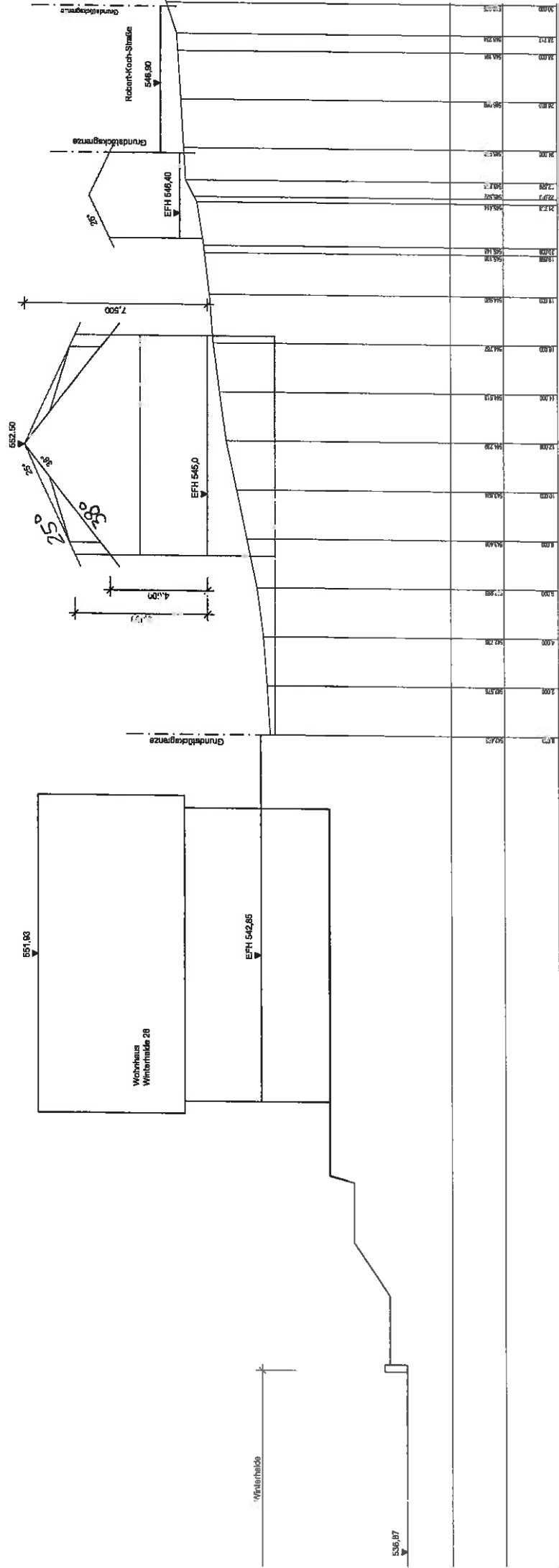
Gemeinde: Bludenz
 Gemarkung: Ehenstein
 All-Bönan-Kreis
 Erbeziehungssatzung
 "Pkt. 142 und Teil von Pkt.
 - Wohnfläche"

Maßstab 1:500

Gepl. 142/2020
 142/2020
 142/2020
 142/2020

geplantes Haus Hirth

Winterhalde 26



Anschluss Blatt 3



H. Krämer

Josef Sommer Robert-Koch-Str. 8 89134 Blaustein Tel.: 07304/2279

Gemeinde Blaustein
Herrn Bürgermeister
Thomas Kayser
Marktplatz
89134 Blaustein



Blaustein, den 05.02.2013

Bebauung Flurstück 142

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Kayser,

hier die chronologische Aufzeichnung einer unendlichen Geschichte:
Grünstreifen wird Dreh- und Angelpunkt

1. Planung Oktober 2011

Auf dem öffentlichen Grünstreifen sind eine Garage und ein überdachter Sitzplatz geplant

2. Planung 3. Juli 2012

Der Grünstreifen wird auf Empfehlung der Gemeinde dem Flurstück 142 zugeschlagen, somit grenzt es an die bestehende Bebauung der Robert-Koch-Straße über den gemeindeeigenen Fußweg an. Eine Besichtigung mit Ihnen Vorort brachte die Entscheidung im Gemeinderat: der Grünstreifen bleibt als Eigentum der Gemeinde erhalten.

3. Planung lt. Blausteiner Nachrichten vom 26. Oktober 2012

„Das geplante Baugrundstück grenzt unmittelbar an den gemeindeeigenen Fußweg zwischen Winterhalde und Robert-Koch-Straße und damit an die bestehende Bebauung an.“

4. Planung 17. Januar 2013

Über den öffentlichen Grünstreifen wird eine Zufahrt zum Baugrundstück geplant. Der verbleibende Rest wird als private Grünfläche ausgewiesen. Diese Planung ist der „Gipfel“, ja eine Zumutung für die Nachbarn. Wer auch immer auf diese Idee kam, die Gemeinde Blaustein hat die Planungshoheit.

Wie hat doch Herr Gemeinderat Robert Jungwirth in der Sitzung am 03. Juli 2012 gesagt. Zitat Südwest Presse 07. Juli 2012: „Die Planungshoheit der Gemeinde wird der Beliebigkeit preisgegeben, das ist für mich keine Gemeindepolitik.“ Wir als unmittelbar an den Fußweg angrenzenden Nachbarn schließen uns dieser Meinung an und sagen klar NEIN zu dem geplanten Bauvorhaben.

Schon im Oktober 2011 wäre es Aufgabe der Gemeinde gewesen, dem Bauherrn klar zu

sagen, dass der Grunderwerb von Flurstück 140 Voraussetzung für den Ausbau des Feldweges Flurstück 139 als Erschließungsstraße ist. Vorher kann eine Bebauung nicht genehmigt werden.

Herr Bürgermeister, nun sind Sie gefordert! Unser Vorschlag: Die Bebauung wird zu den Akten gelegt bis die Voraussetzungen für den Bau einer ordentlichen Erschließungsstraße geschaffen sind.

Wir bitten um Ihre Unterstützung und entsprechende Empfehlung gegenüber dem Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss. Bitte geben Sie diesen Brief an die Gemeinderatsfraktionen weiter.

Für Ihre Bemühungen bedanken wir uns recht herzlich und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Die Nachbarn Robert-Koch-Str. 6 und 8
Lore und Peter Wild
Ilse und Josef Sommer
Lydia Sommer und Anna Hildebrandt

im Auftrag



Josef Sommer

Aktenzeichen
632.6

Name
Elke Bossert

Datum
21.01.2013

Betreff

Erörterungstermin Bauvorhaben Winterhalde Hirth am 17.01.2013 im großen Sitzungssaal Rathaus Blaustein

Teilnehmer:

Herr Bürgermeister Kayser
Herr Ortsbaumeister Krämer, Leiter Ortsbauamt
Herr Schmutz, Fachbereich 3.2, Bauverwaltung, Umwelt und Bauhof
Herr Schmuck, Ingenieurbüro Wassermüller
Mitglieder des Ehrenstein-Klingenstein-Ausschusses Herr Oßwald, Frau Couvigny-Erb, Herr Kurfess, Herr Lamparter, Herr Ludwig, Frau Dr. Haag
Anlieger Frau Wahl, Herr Thierauf, Frau und Herr Blum, Frau und Herr Körner, Herr Hilsenbeck, Herr Sommer, Herr Koch
Interessensvertretung BUND, Fau Gröschel-Jungwirth, Frau McLeod
Vorhabensträger Herr Hans-Peter Hirth, Herr Matthias Hirth, Frau Stegmaier-Hirth

Bürgermeister Herr Kayser begrüßt die Anwesenden und erklärt, dass der Erörterungstermin als zusätzliche Informationsveranstaltung außerhalb des planungsrechtlichen Verfahrens stattfindet. Ziel ist im wesentlichen, einen Überblick über den Sachstand im Bezug auf das planungsrechtliche Verfahren zu geben sowie aktuelle Details zum Bauvorhaben zu erläutern. Ggf. kann ein Austausch über mögliche Änderungen erfolgen. Das vor Ort installierte Lattengerüst hat Jedem die Gelegenheit geboten, sich über die Höhe des Vorhabens ein Bild zu machen. Einen Beschluss über die Einbeziehungssatzung wird der Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss nach genauer Abwägung der Argumente fällen. Zunächst soll eine Zusammenfassung des Schstands durch Herrn Schmutz erfolgen, anschließend haben der Bauherr, die Anwohner sowie der BUND Gelegenheit zur Stellungnahme.

Herr Schmutz gibt folgenden Überblick:

2010 erfolgte seitens Familie Hirth die erste Anfrage wegen der Bebaubarkeit des Grundstücks. Nach einem Ortstermin mit Herrn Naundorf vom Baurechtsamt des Landratsamtes wurde eine Genehmigung nach § 34 BauGB in Betracht gezogen. Dies ist möglich, wenn sich das Vorhaben innerhalb der bestehenden Bebauung befindet. Dieses Vorgehen wurde jedoch verworfen, stattdessen wird der Erlass einer Einbeziehungssatzung angestrebt. Der Aufstellungsbeschluss dazu erfolgte am 03.07.12. Auf einer Teilfläche des Baugrundstücks ist ein Biotop ausgewiesen. Verschiedene Anwohner sprachen daraufhin sowohl bei der Gemeinde als auch bei der Unteren Naturschutzbehörde vor. Zur Prüfung der Rechtssicherheit gab das Landratsamt ein Ökologisches Gutachten zum Biotopstatus in Auftrag, das im Nov. 2011 vorgelegt wurde. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass auf dem Baugrundstück kein besonders geschütztes Biotop vorhanden ist. Daraufhin wurde von der Baurechts- und Naturschutzbehörde aufgrund des Gutachtens eine Bebauung in Aussicht gestellt.

Eine Planung für den Ausgleich wurde erstellt und ist Teil des Satzungsentwurfs. Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Nach dem Aufstellungsbeschluss gingen bei der öffentlichen Anhörung zahlreiche Anregungen und Bedenken ein - auch in Form einer Unterschriftenliste. Am 10.1.13 fand eine Besprechung mit den Bauherren statt. Hierbei wurden nochmals die Größe des Gebäudes, die Höhen und die Entwässerung besprochen. Vorgabe ist, dass sich das Gebäude in die Umgebungsbebauung einfügen muss. Dies ist aus Sicht der Verwaltung erfüllt. Die Firsthöhe ist ca. 0,25 m höher als vergleichbare Gebäude in der Robert-Koch-Straße. Das Garagenbaufeld an der Nordseite des Gebäudes entfällt, Garage bzw. Carport können nördlich des Gebäudes angeordnet werden. Die Erschließung soll über den gemeindeeigenen Feldweg Flst. 125 erfolgen, der im unteren Bereich als Treppenanlage mit Grünstreifen angelegt ist.

Herr Sommer ist der Ansicht, dass das geplante Hirth-Gebäude 1 m höher ist als das Gebäude Wild (Robert-Koch-Str. 6).

Herr Schmuck betont, dass das Lattengerüst der aktuellen Planung der Familie Hirth entspricht und gibt zu bedenken, dass man sich bei Höhen vor Ort oft täuscht.

Herr Schmutz erklärt, dass auch eine Toleranz von 1 m bei einem derartigen Vorhaben akzeptabel sei. Laut Bauakten ergibt sich allerdings nur eine Überschreitung von 0,23 m gegenüber der Bezugsbebauung.

Herr Matthias Hirth erklärt, dass sich das Grundstück seit vier Generationen in Familienbesitz befindet. Die Familie wohnt in Ehrenstein. Bereits 2010 habe er mit den Angrenzern Blum und Körner das Gespräch gesucht und dabei auch erste Entwürfe vorgelegt. Im Laufe der Planungsphase habe er Anpassungen bei Größe und Gebäudehöhe vorgenommen, um den Vorgaben der Einbeziehungssatzung voll zu entsprechen. Das Baufeld wurde um über 5 m verkleinert. Es handelt sich um ein ganz normales Einfamilienhaus ohne Einliegerwohnung. Die Bauausführung ist über einen Bauunternehmer geplant, so dass sich für die Nachbarn durch Bauherren-Eigenleistungen keine Belastungen abends und an Wochenenden ergeben.

Herr Koch gibt zu bedenken, dass der ohnehin schlechte Straßenzustand in der Robert-Koch-Straße sich durch das Befahren mit Baumaschinen noch verschlimmern werde.

Herr Krämer erklärt, dass die Straßen bei Erreichen eines kritischen Zustandes sukzessive gemäß zur Verfügung stehender Mittel saniert werden. Der Straßenzustand sei kein Ausschlusskriterium gegen eine Bebauung.

Herr Sommer fragt nach der Dachneigung. Diese sei geringer als in der Umgebung, so dass es bei Ausnutzung der maximalen Firsthöhe ein zweigeschossiges Haus ergibt. In der Umgebung gäbe es aber nur 1,5-geschossige Häuser.

Herr Krämer ist der Ansicht, dass dies absolut verträglich sein und man nicht verlangen könne, dass das Gebäude genau gleich wie die bestehende Bebauung aussieht. Dies sei auch

veränderten Ansprüchen ans Wohnen geschuldet. Die Lösung mit flacherer Dachneigung und somit Zweigeschossigkeit sei wirtschaftlich und heutzutage gang und gäbe.

Herr Sommer gibt zu bedenken, dass sich von der Talseite aus gesehen die Traufhöhe um ca. 1,5 m verschiebt.

Herr Krämer bestätigt dies, sieht dies aber als unbedenklich an.

Frau Dr. Haag fragt nach dem Abstand zum südlich gelegenen Wohnhaus in der Winterhalde und zur Zufahrt.

Herr Matthias Hirth erläutert, dass der Abstand zur Grundstücksgrenze zu den Nachbarn Körner ca. 8 m beträgt, der Abstand zur Gebäudekante beträgt ca. 12 m.

Herr Schmuck erklärt, dass die östliche und nördliche Gebäudegrenze in der Planung beibehalten wurden, die Baufläche insgesamt verkleinert wurde und die bisherige Garage an der Nordseite entfällt.

Herr Körner fragt nach, ob sich der Abstand zu seinem Grundstück noch vergrößern lässt.

Herr Schmuck verneint dies, wegen der Höhenverhältnisse.

Herr Ludwig fragt nach den Eigentumsverhältnissen. Die Flurstücke 125 (Treppe und Grünstreifen mit Obstbäumen) und 139 (Feldweg) befinden sich im Gemeindeeigentum, Flst. 140 im Eigentum einer Erbengemeinschaft. Die Treppe ist ca. 2 m breit, die Restbreite des gemeindeeigenen Grünstreifenn-Grundstücks beträgt ca. 4 m.

Herr Oßwald stellt fest, dass ja mit der Eigentümergemeinschaft bisher keine Einigung erzielt werden konnte, da ein Erbe seine Zustimmung zu einem Verkauf nicht erteilt hätte. Somit besteht derzeit kein Zugriff auf das Grundstück.

Herr Ludwig fragt nach den Abstandsvorschriften.

Herr Schmutz erläutert, dass mit der Wohnbebauung ein Abstand von 2,5 m eingehalten werden müsse, Garagen seien als Grenzbebauung auf bis zu 9 m Länge zulässig.

Herr Oßwald kommt nochmals zurück auf das Flst. 140 der Eigentümergemeinschaft. Er ist der Ansicht, dass die Gemeinde dies nicht unbedingt ganz erwerben müsse. Zur Verbesserung der Zufahrtssituation für Familie Hirth reichen ca. 150 m².

Herr Kurfess gibt zu bedenken, dass die Gemeinde eine Überfahrt über das Flst. 140 zur Bewirtschaftung von Flst. 141 benötigt. Vom östlichen Feldweg her gäbe es zwar einen Zugang, dieser sei aber schwierig.

Herr Körner erkundigt sich nach § 5.3 der Einbeziehungssatzung Aufschüttungen und Abgrabungen.

Herr Schmuck gibt an, dass Geländeabfangungen bis 1,5 m zulässig sind in einer Ausführung als Natursteinmauer. Es ist festgesetzt, dass insgesamt 2 Abfangungen mit je 1,5 m Höhe gebaut werden dürfen. Dies sei eine für die Blausteiner Hanglagen übliche Festsetzung.

Herr Matthias Hirth ergänzt, dass laut aktueller Planung sein Grundstück zum Nachbarn Körner hin fast eben ausläuft. Eine Stützmauer würde voraussichtlich überhaupt nicht benötigt werden, das der Gartenzugang vom Untergeschoss aus erfolgen soll.

Herr Krämer schlägt vor, dass man den Passus zu Stützmauern in der Einbeziehungssatzung ja entsprechend abändern könne, falls dies für den Bauherrn nicht relevant sei.

Herr Hans-Peter Hirth meint, dass man ja vorsichtshalber 30 cm – 0,50 cm zulässige Stützmauern belassen könnte.

Frau Stegmaier-Hirth ist der Ansicht, dass sich derartige Abfangungen insbesondere in Natursteinausführung sehr schön umsetzen lassen, so dass es für die Nachbarn zu keinen visuellen Beeinträchtigungen kommt.

Herr Kayser erklärt, dass in der Einbeziehungssatzung die maximal zulässige Höhe der Stützmauern niedriger festgesetzt werden sollte.

Herr Sommer fragt nach der Umsetzung der Garage an der Treppenanlage. Hier seien ja dann wohl umfangreiche Abfangungen zur Treppe hin erforderlich.

Herr Blum befürchtet bauliche Schwierigkeiten wegen der Höhenverhältnisse.

Herr Krämer erläutert, dass ein Teil des bisherigen Grünstreifens befestigt werden müsse. Es sei in diesem Bereich ein Grundstückstausch zwischen Gemeinde und Fam. Hirth geplant, wobei der Aufwand zu Lasten des Bauherren gehe. Es sei aber auch nicht unüblich, dass die Gemeinde Überfahrten zur Verfügung stellt. Angeführt wird das Gewerbegebiet „Ehemaliges Steinbruchbetriebsgelände an der B 28“, wo z.B. die Zufahrten zu Lidl oder Kili über gemeindeeigene Grünflächen gehen.

Herr Thierauf bezweifelt grundsätzlich, dass die Kriterien nach § 34 (1) BauGB erfüllt sind. Demnach muss sich die Art der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügen und die Zufahrt muss gewährleistet sein. Nach Ansicht der Anwohner handele es sich nicht um eine Baulücke. Es sei auch keine Teilerschließung vorhanden.

Herr Krämer stellt fest, dass sich § 34 (1) auf Bebauung im Innenbereich bezieht, sofern keine Satzung vorliegt. Ursprünglich sei geplant gewesen, eine Bebauung nach § 34 (1) durchzuführen. Dies habe sich in der Zwischenzeit geändert. Der Gemeinderat hat beschlossen eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 zu verabschieden. § 34 (1) kommt dann nicht zur Anwendung.

Herr Thierauf führt weiter aus, dass die Verwaltung zunächst von Baulücke, dann von Arrondierung gesprochen haben. Nach Ansicht der Anwohner handelt es sich nicht um eine Abrundung des Wohngebietes, sondern es wird eine neue Baulinie aufgemacht. Des weiteren werde nicht wie ursprünglich geplant, die Grünfläche mit den drei Obstbäumen erhalten, sondern als Fläche für Zufahrt und Stellplätze verwendet. Das Abwasser werde nicht wie zunächst geplant in den Kanal in der Robert-Koch-Straße eingeleitet, sondern über den gemeindeeigenen Grünstreifen Flst. 125 in die Winterhalde geleitet. Hierbei wird die Anpflanzung auf dem Grünstreifen beeinträchtigt. Die Dachneigung entspreche mit weniger als 30° nicht derjenigen der Umgebungsbebauung. Die umliegenden Häuser haben alle nur 1,5 Vollgeschosse statt 2 wie in der neuesten Planung. Außerdem sei das geplante Gebäude deutlich höher. Es findet keine Anpassung an die Umgebungsbebauung statt und es werden Probleme mit Stützmauern befürchtet.

Herr Matthias Hirth erklärt nochmals, dass der Gartenzugang über das Untergeschoss erfolgen wird und das Gelände fast eben zu Fam. Körner ausläuft.

Herr Krämer nimmt die Bedenken bzgl. der Stützmauern ernst, da es in Blaustein genügend Negativbeispiele dazu gibt. Er fordert eine Änderung der zulässigen Höhe von Stützmauern in der Einbeziehungssatzung, damit sich für die Nachbarn keine unangenehme Situation ergibt.

Herr Schmuck schlägt vor, max. 1,25 m hohe Stützmauern zuzulassen ohne Staffelung, d.h. es darf nur 1 Abfangung erfolgen.

Frau McLeod hakt in diesem Punkt nach. Von der Winterhalde ergibt sich also visuell der Eindruck eines 3-geschossigen Hauses.

Herr Oßwald fordert für die Gremien die Vorlage von Geländeschnitten.

Herr Thierauf fährt fort mit der Befürchtung, dass die Gemeinde hier einen Präzedenzfall schafft. Seiner Ansicht nach gibt es viele Grundstücke mit ähnlichen Voraussetzungen. Er findet es nicht gut, dass die Gemeinde Blaustein mit hohem Aufwand für einen Einzelnen einen wirtschaftlichen Vorteil schafft und sieht hierdurch den Gleichbehandlungsgrundsatz verletzt. Außerdem würden Ausgleichsmaßnahmen vom Ökokonto der Gemeinde verwendet werden.

Herr Blum verweist darauf, dass die Erbgemeinschaft vermutlich auf eine Ausweisung als Baugebiet spekuliert, da die Gemeinde ja einen Entwurf für den Bau von 12 Häusern gehabt hätte.

Herr Thierauf ist der Ansicht, dass man hier nicht von einer langfristigen städtebaulichen Planung sprechen könne, da ein unguter Präzedenzfall geschaffen würde. Laut Einbeziehungssatzung § 4.3 muss das Vorhaben im Einklang mit der Nachbarschaft durchgeführt werden. Dies sei aber nicht der Fall, es läge eine Einwendung mit 78 Unterschriften vor, die sich gegen eine Bebauung wenden. Davon seien 60 aus der direkten Nachbarschaft. Der Gemeindeverwaltung werden schwere Fehler vorgeworfen: frühe mündliche Bauzusage ohne ausreichende Prüfung z.B. bzgl. des Biotopstatus, Planung der Zufahrt ohne

Übereinkunft mit den Grundstückseigentümern (Erbengemeinschaft). Dadurch hätten sich für die Bauherren Verzögerungen von fast zwei Jahren ergeben. Herr Thierauf droht mit weiteren juristischen Schritten seitens der Gegner der Bebauung. Er macht den Vorschlag, dass die Gemeinde Blaustein Fam. Hirth ein vergleichbares Baugrundstück anbieten soll.

Herr Oßwald ergänzt zur Dachneigung, dass in der neuesten Fassung der Einbeziehungssatzung 25 ° Dachneigung festgesetzt seien.

Herr Kayser erteilt der Interessensvertretung BUND das Wort.

Frau McLeod stellt sich als stellvertretende BUND-Vorsitzende vor und erklärt, dass das Ziel des BUND der Erhalt einer einzigartigen und seltenen Kulturlandschaft sei. Das Baugelände liegt in einem mit Steinmauern terrassierten Hang mit einzigartiger Vielfalt an Flora und Fauna. Laut Diplombiologin Frau Braun ist es das letzte Vorkommen dieses Landschaftstyps im vorderen Blautal. Das zweite Ziel des BUND sei der Erhalt und die Pflege der Biotope. Direkt bedroht sei ein Biotopverbund aus ineinandergreifenden Hecken, Gebüsch, Feldgehölzanteilen etc. Das Gutachten von Herrn Banzhaf wurde im November 2011 erstellt, also zu einer Jahreszeit, die außerhalb der Vegetationszeit liegt und eine qualifizierte Beurteilung nicht erlaubt. Daher habe der BUND ein zweites Gutachten bei Frau Diplom-Biologin Sybille Braun in Auftrag gegeben, das eine große Zahl seltener und schützenswerter Pflanzen festgestellt hat. Beim Gutachten Banzhaf sei außerdem nur ein Teil der tatsächlich in Anspruch genommenen Baufläche untersucht worden. Auch der BUND sieht hier einen negativen Präzedenzfall.

Herr Hilsenbeck ergänzt, dass Herr Banzhaf außerdem Steinriegel auf dem Baugrundstück übersehen haben. Diese allein seien schon geschützte Biotope und würden einer Bebauung entgegenstehen.

Herr Thierauf bekräftigt nochmals, dass das Gutachten Banzhaf starke Mängel aufweise und nicht die ganze Baufläche untersucht worden sei.

Herr Krämer erklärt, dass dies Gemeinde den Ausgleich der Steinriegel nochmals gesondert prüfen werde. Die Vegetation hält auch er für wertvoll, ist aber der Ansicht, dass ein Eingriff ausgeglichen werden kann.

Die Unterzeichnerin ergänzt, dass auch beim Bebauungsplan Pfaffenhau V oder bei der Bebauung am Schinderwasen in besonders geschützte Biotope eingegriffen wird bzw. worden ist. Dies sei nicht ungewöhnlich und wird über die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung bewertet und über Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Eine Anzweiflung der Qualität des Gutachtens Banzhaf steht für sie nicht zur Debatte, da weder Gemeinde noch Landratsamt eine Interesse an einem „Gefälligkeitsgutachten“ haben. Herr Banzhaf ist Experte und hat maßgeblich bei den Biotopkartierungen im Landkreis mitgewirkt. Dem Gutachten zufolge hat sich die Vegetation auf dem geplanten Baugrundstück durch Sukzession und teilweise auch durch Nutzung (Kompostmiete) bzw. Nutzungsunterlassung so geändert, dass die Fläche den gesetzlichen Vorgaben zufolge nicht mehr als Biotop eingestuft werden kann.

Herr Matthias Hirth ergänzt, dass Herr Banzhaf sogar Autor einer Biotopkartierungsanleitung sei, die auf der Homepage der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg heruntergeladen werden kann. Es handelt sich also um einen anerkannten Gutachter.

Herr Kayser und Herr Krämer sind sich einig, dass bei der weiteren Abwägung das Gutachten von Frau Braun mit berücksichtigt werden soll, um einen Ausgleich entsprechend festzulegen.

Herr Blum ist der Meinung, dass der Kulturlandschaftstyp im ganzen erhalten werden sollte und die Gemeinde eine andere Lösung für Fam. Hirth finden soll. Er bemängelt, dass die Darstellung in den Blausteiner Nachrichten teilweise nicht korrekt war, da die Garage direkt an der Treppe liegt. Er hat kein Verständnis dafür, dass man Fam. Hirth ein so langes Verfahren zumutet. Er persönlich hat verschiedene Gespräche mit Mitgliedern der Erbegemeinschaft geführt mit dem Ziel, die Bebauung weiter nach Norden zu rücken. Dies sei ergebnislos verlaufen.

Herr Kayser stellt fest, dass jede Bebauung einen Eingriff darstellt. Es ist ein genauer Abwägungsprozess durchzuführen. Man müsse auch berücksichtigen, dass die Gemeinde auf der Winterhalde umfangreiche Biotoppflegemaßnahmen hat durchführen lassen.

Frau Gröschel-Jungwirth stellt fest, dass Biotope ein Schatz der Gemeinde sind, auf die sich auch die außergewöhnliche Beliebtheit von Blaustein als Wohnort gründet. Daher sollte mit dem Thema „Bauen im Außenbereich“ sensibler umgegangen werden. Aus Ihrer Sicht ist hier ein grundsätzliches Umdenken erforderlich.

Frau McLeod ergänzt, dass die von Herrn Bürgermeister Kayser angeführten Pflegemaßnahmen auf Anregung des BUND durchgeführt wurden. Dies würde auch Punkt für das Ökokonto geben. Sie fragt sich trotzdem, wie man weitere ähnliche Bauanträge abweisen will, wenn man hier zustimmt.

Herr Krämer sieht im wesentlichen drei Problemfelder: die Anwohner, möglich bauliche Probleme (Zufahrt/Höhen) und Biotope und Kulturlandschaft. Die baulichen Aspekte hält er für lösbar und er kann keine tatsächliche Beeinträchtigung der Anwohner erkennen. Der eigentlich interessante Punkt ist für ihn die ökologischer Wertigkeit der Flächen, die der BUND offengelegt hat. Dieser Aspekt muss bei den Beratungen in den Gremien genau abgewogen werden. Die ökologischen Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichsmaßnahmen aufzuwiegen. Die Befürchtungen, dass ein Präzedenzfall geschaffen wird und einer weiteren Bebauung Tür und Tor geöffnet wird, hält er für unbegründet, da die Kommune Träger des Verfahrens ist. Zu einer weiteren Bebauung auf der Winterhalde hat sich der Gemeinderat bereits positioniert und dies abgelehnt. Daher wird kein Risiko einer weitreichenden Landschaftszerstörung gesehen.

Frau McLeod sieht dies nicht so, sondern ist der Ansicht, dass man hier gar nicht bebauen solle.

Herr Körner stellt fest, dass sich zur Zeit seines Hausbaus 1960 auf der Hirth-Fläche nichts ökologisch Wertvolles befunden habe. Auch müsse man positiv bewerten, dass die Pflegemaßnahmen auf der Winterhalde ja erst durch das Bauvorhaben Hirth ins Rollen kamen.

Frau Dr. Haag bemängelt, dass die Verwaltung in den vergangenen drei Jahren mehrere Vorhaben im Außenbereich - auch gewerblicher Art – vorgestellt habe. Bei den Gewerbeanfragen werden immer Arbeitsplätze ins Feld geführt. Beim vorliegenden Fall handelt es sich um ein Privatvorhaben. Es sei eine teilweise Aufgabe der Planungshoheit, wenn man derartige Anfragen weiterverfolge und umsetzungsfähig mache.

Frau Wahl findet es nicht gut, dass die Bedenken der Anwohner teilweise ignoriert werden.

Herr Schmuck erklärt hierzu, dass sich der Passus „in Einklang mit der Nachbarschaft“ auf bauliches Einfügen in die Umgebung bezieht und nicht darauf, ob die geplante Bebauung den Nachbarn recht ist.

Herr Blum stellt sich immer noch die Frage, wieso sich die Gemeinde so stark für ein privates Anliegen einsetzt. Er warnt vor einem Präzedenzfall und fordert dazu auf, die Bedenken der Nachbarschaft ernst zu nehmen.

Herr Sommer schließt sich diesem Apell an und betont nochmals die ungesicherte Zufahrt.

Herr Matthias Hirth spricht noch die Nutzung des Grundstück durch die Nachbarn an (Holzlager, Komposter).

Herr Kayser schließt mit der Feststellung, dass bei jeder Siedlung ein Randstreifen durch die Bewohner mitgenutzt wird. Hierbei kann es auch zu Beeinträchtigungen kommen. Die Argumente wurden nun ausreichend ausgetauscht. Es hat jetzt eine Abwägung und eine Entscheidung des Gremiums zu erfolgen. Er bedankt sich bei allen Teilnehmern für die intensive Diskussion.

Blaustein, 21.01.13
Bossert

Verteiler:

Herr Kayser, Herr Krämer, Herr Schmutz, Herr Schmuck,
Hr. Oßwald, Fr. Couvigny-Erb, Hr. Kurfess, Hr. Lamparter, Hr. Ludwig, Fr. Dr. Haag
Fr. Wahl und Hr. Thierauf, Fr. und Hr. Blum, Fr. und Hr. Körner, Hr. Hilsenbeck, Hr. Sommer,
Hr. Koch,
Frau Gröschel-Jungwirth, Fr. McLeod
Hr. Hans-Peter Hirth, Fr. Stegmaier-Hirth und Hr. Matthias Hirth