

Stadtbauamt	Vorlagen-Nr. 40/573/2013		
Sitzung am 24.07.2013	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP Neubau einer Fahrzeughalle in Zollenreute, Blönrieder Straße/Schlossstraße, Flst. Nr. 240/1			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Neubau einer Fahrzeughalle auf Flurstück 240/1, Blönrieder Straße/Schloßstraße in Zollenreute. Die Fahrzeughalle soll mit den Maßen 29,99 m x 14,99 m und einer Höhe von 7,89 m an der westlichen Grundstücksgrenze mit 3 m Grenzabstand errichtet werden. Die Außenwände sollen in Mauerwerk und Stahlbeton und das Dach als Pfettendach mit Betondachplatten ausgeführt werden. Die Halle soll zur Unterstellung der betriebseigenen Fahrzeuge und Anhänger des Schaustellerbetriebs - Markthändler dienen. Die Zustimmungserklärung des westlichen Angrenzers ist beigelegt. Weitere Angrenzer sind die Stadt mit der Blönrieder Straße und das Land mit der L 284.</p>			
<p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Ortsabrundung Zollenreute v. 2.8.1985 Ergänzungssatzung zu Flst. 240/1 v. 9.8.2006 Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung: Zollenreute</p> <p>Das Baugrundstück grenzt an den Geltungsbereich der Ortsabrundung Zollenreute aus dem Jahr 1985 an. Im Jahr 2006 wurde für das Baugrundstück 240/1 eine Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Satz 3 BauGB aufgestellt. In dieser Ergänzungssatzung wurde die Umgrenzung des Flurstücks 240/1 zu den im Zusammenhang bebauten Flächen der Ortsabrundung Zollenreute hinzugefügt und damit dem Innenbereich zugeordnet.</p>			
			
<p>In der Begründung zur Ergänzungssatzung ist ausgeführt, dass die landwirtschaftliche Nutzung seit längerem aufgegeben sei und eine Neuordnung der Bebauung dieser landwirtschaftlichen Fläche in der Ortsmitte das Ortsbild wesentlich verbessern soll. Eine damals angedachte Bebauung mit 5 Einfamilienhäusern wurde jedoch nicht weiter verfolgt.</p> <p>Da es sich bei dieser Ergänzungssatzung nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 und 2 BauGB handelt, erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung im Übrigen nach § 34 BauGB.</p>			

Demnach gilt bei der Beurteilung von baulichen Vorhaben das Einfügegebot. Das Bauvorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein. Im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB entspricht der Bereich einem Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO.

Dorfgebiete dienen nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BauNVO der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie von der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Sie weisen schon nach dieser Charakteristik, einem Mischgebiet vergleichbar, eine gemischte Struktur aus Elementen der Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung auf. Dementsprechend gehören Gewerbebetriebe, von denen keine wesentlichen Störungen ausgehen, zu den Vorhaben, die nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe) ohne weiteres zulässig sind.

In einem Dorfgebiet sind demnach gewerbliche Anlagen, von deren Nutzung typischerweise keine wesentlichen, über das im Dorfgebiet auch sonst übliche hinausgehenden Immissionen für die Nachbarschaft zu erwarten sind, als "sonstige Gewerbebetriebe" im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO zulässig. Dabei ist es unerheblich, ob es sich um einen Gewerbebetrieb handelt, der dorfgebietstypisch ist oder zur Zweckbestimmung des Dorfgebiets einen funktionellen Zusammenhang aufweist.

Durch die geplante Unterstellung der betriebseigenen Fahrzeuge und Anhänger des Schau-stellerbetriebes werden keine erkennbaren Störungen hervorgerufen, die das dorfgebietstypische Maß übersteigen. Fahrzeugunterstellungen sind aufgrund des dörflichen Charakters geradezu typisch für die Ausprägung dieses Gebietes.

Die geplante Bebauung fügt sich damit in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Die Erschließung kann nach den vorgelegten Entwässerungsplänen als gesichert angesehen werden.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt sein Einvernehmen zu dem Bauvorhaben - vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Zollenreute.

Anlagen:

Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

Bürgermeister
 Hauptamt
 Kämmerei

Bauamt
 Gästeamt

Aulendorf, den 15.07.2013

Wolfgang Winter, Bauamtsleiter

Verfügung des Bürgermeisters:

Behandlung: öffentlich
nichtöffentlich

Aulendorf, den 15.07.2013

Matthias Burth, Bürgermeister