

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

**über die öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates
Zollenreute**

vom 24.03.2016

im Dorfgemeinschaftshaus Zollenreute

Beginn: Uhr

Ende: Uhr

Anwesend:

Verwaltung

Günther Blaser
Wolfgang Winter

zu TOP 3 "Spielplatz"

Ortsvorsteher/in

Bernhard Allgayer

Ortschaftsrat/rätin

Stephan Dangel Ortschaftsrat
Jürgen Hirschmann Ortschaftsrat
Beatrice Metzger Ortschaftsrätin
Siegfried Ott Ortschaftsrat
Klaus Poppenmaier Ortschaftsrat
Peter Sonntag Ortschaftsrat
Cornelius Strasser Ortschaftsrat
Andreas Traub Ortschaftsrat
Stephan Wülfrath Ortschaftsrat

Entschuldigt:

Tagesordnung

Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung
- 2 Protokoll, Bekanntgaben und Mitteilungen
- 3 Beratung über die Spielgerätevarianten am Dorfgemeinschaftshaus
- 4 Wohnbaufläche W9 - Zollenreute
- Vorstellung städtebaulicher Entwurf
Vorlage: 40/029/2016/1
- 5 Baugebiet Großer Esch Zollenreute
- Private Erschließung Teilfläche Flst. Nr. 242/7
Vorlage: 40/008/2016/1/1
- 6 Parkplatz am Dorfgemeinschaftshaus
- Standort Wertstoffcontainer und Kiesmaterial im Parkplatz
Vorlage: 10/381/2016
- 7 Baugesuche
- 7.1 Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle
Zollenreute, Oberrauhen 1, Flst. Nr. 315
Vorlage: 40/009/2016/1
- 7.2 Bau eines Carports an bestehende Scheune
Zollenreute, Esbach 11, Flst. Nr. 345/2
Vorlage: 40/030/2016/1
- 7.3 Abbruch des bestehenden Wohnhauses, Neuerrichtung eines Wohnhauses,
Umbau des bestehenden Pultdaches der Garage in ein Satteldach
Zollenreute, Vogelplatz 1, Flst. Nr. 386
Vorlage: 40/032/2016/1
- 8 Verschiedenes

Beschluss-Nr. 1

Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung

Beschluss-Nr. 2
Protokoll, Bekanntgaben und Mitteilungen

Beschluss-Nr. 3

Beratung über die Spielgerätevarianten am Dorfgemeinschaftshaus

Vollgeschossen und einer Traufhöhe bis max. 6,5 m möglich.

Für die Wohngebäude wird Sattel- oder Walmdach vorgeschlagen. Die vorgeschlagenen Dachneigungen liegen dabei, abgestimmt auf die zulässigen Gebäudehöhen, bei zweigeschossigen Gebäuden zwischen 18° und 37°, bei Gebäuden mit Erd- und Dachgeschoss zwischen 24° und 42° für Satteldächer sowie zwischen 24° und 37° für Walmdächer. Für Garagen und Carports sind Flachdächer vorgesehen, die begrünt werden sollten.

Aufgrund der Lage am Ortsrand des noch ländlich geprägten Ortsteils Zollenreute und zur Einfügung der neuen Gebäude in die bestehende Baustruktur im über Jahre gewachsenen Wohngebiet Großer Esch sind für die Hauptgebäude keine Flachdächer vorgesehen.

Im Wohngebiet Großer Esch II wurden die Grundstücke am südöstlichen Ortsrand mit einem niedrigen, auf der äußeren Seite bepflanzten Erdwall eingefriedet. Diese überzeugende Lösung für die landschaftliche Einbindung der neuen Wohnbebauung wird im Plangebiet entlang der südöstlichen und nordöstlichen Grenze weitergeführt. Die Flächen können als private Grünflächen, als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt werden

Am südöstlichen Rand des Plangebietes verläuft ein schmaler Fußweg, der vom Ortsteil Esbach kommend, durch das Wohngebiet Großer Esch II, bis zum Dorfgemeinschaftshaus führt. Entlang dieses Fußweges ist ein begleitender Grünstreifen vorgesehen, auf dem die bestehende alleeartige Bepflanzung entlang des Fußweges bis zur Imterstraße fortgeführt wird. An der Imterstraße im Bereich südlich der Zufahrt in das geplante Baugebiet wird dieser Grünstreifen zu einer kleinen parkartigen Grünfläche aufgeweitet, in der Bänke oder Spielgeräte Platz finden können. Die Grünflächen dienen sowohl den zukünftigen Bewohnern des neuen Baugebietes, als auch den Spaziergängern auf dem Weg nach Esbach als Spiel- und Aufenthaltsflächen.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden Grundstücksgrößen zwischen ca. 445 m² und 539 m² vorgeschlagen. Die Flächen der Grundstücke am südöstlichen und nordöstlichen Rand des Plangebietes vergrößern sich jeweils um den angrenzenden Anteil der privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung. Durch die Ausrichtung der Erschließungsstraßen an den äußeren Grundstücksgrenzen entstehen weitgehend rechteckige, auch bei geringerer Größe gut nutzbare Grundstücke.

Alternative 1 - Flächenbilanz

Insgesamt sind im Bebauungsvorschlag der Alternative 1 Baugrundstücke für 24 Einzelhäuser ausgewiesen.

Flächenbilanz Alternative 1 - Gesamtfläche	Fläche	Anteil
innerhalb des Geltungsbereiches	15.197 m ²	100%
öffentliche Verkehrsflächen	1.846 m ²	12,10%
öffentliche Grünflächen	594 m ²	3,90%
private Grünflächen	795 m ²	5,20%
Wohnbauflächen netto	11.962 m²	78,80%
Baugrundstücke für Einzelhäuser	24	

Alternative 2 – Einzel- und Doppelhaus, Ausrichtung Nord-Süd

Das Plangebiet wird auch im Bebauungsvorschlag 2 von Westen von der Imterstraße aus erschlossen. Die Zufahrtsstraße geht in eine in Ost-West-Richtung verlaufende Wohnstraße über, von der nach Norden und Süden kurze Stichstraßen abzweigen, die in einem kleinen Wendepunkt enden. Die Wohnstraße erhält an der Zufahrt von der Imterstraße und an der Abzweigung der Stichstraßen nach Norden und Süden jeweils platzartige Aufweitungen, mit Baumstandorten und Besucherstellplätzen.

Die Gebäude sind, um die Sonneneinstrahlung aus südlicher Richtung effektiv zu nutzen, in konsequenter Nord-Südausrichtung in Gruppen entlang der Wohnstraße angeordnet und in den Stichstraßen jeweils um den Wendepunkt gruppiert, so dass dort kleine hofähnliche Räume entstehen.



Bebauungsvorschlag Alternative 2 Blick von Süden

Auch im Bebauungsvorschlag der Alternative 2 werden für die Bereiche am südöstlichen und nordöstlichen Rand des Plangebietes Gebäude mit Erdgeschoss und Dachgeschoss und max. Traufhöhe von 4,5 m vorgeschlagen. Für die Gebäude entlang der Wohnstraße ist auch eine zweigeschossige Bauweise möglich.

Aus den oben ausgeführten Gründen wird die Beschränkung auf Sattel- und Walmdächer für die Wohngebäude auch im Bebauungsvorschlag 2 beibehalten, ebenso die Variationsbreite für die zulässigen Dachneigungen. Diese liegen, abgestimmt auf die zulässigen Gebäudehöhen, bei zweigeschossigen Gebäuden zwischen 18° und 37°, bei Gebäuden mit Erd- und Dachgeschoss zwischen 24° und 42° für Satteldächer sowie zwischen 24° und 37° für Walmdächer. Für Garagen und Carports sind Flachdächer vorgesehen, die begrünt werden sollten.

Die Eingrünung des Baugebietes zur freien Landschaft hin erfolgt in gleicher Weise wie im Bebauungsvorschlag der Alternative 1, ebenso die Gestaltung des öffentlichen Grünstreifens mit einer Alleebepflanzung entlang des Fußweges nach Esbach.

An der Zufahrt zum Plangebiet entsteht im Bebauungsvorschlag Alternative 2 eine etwas größere öffentliche Grünfläche, die Bewohnern und Spaziergängern als Spiel- und Aufenthaltsort dienen soll. Die geplante Wohnstraße und der Spazierweg nach Esbach sind im Bereich der Grünfläche durch einen schmalen Fußweg verbunden.

Die konsequente Nord-Süd, bzw. Ost-Westausrichtung der Erschließungsstraßen führt in den Randbereichen zu unregelmäßigen Grundstückszuschnitten. Aus diesem Grund werden im Bebauungsvorschlag der Alternative 2 etwas größere Grundstücke angeboten. Die Grundstücksgrößen für eine Einzelhausbebauung reichen von 495 m² bis 577 m². Die Flächen der Grundstücke am südöstlichen und nordöstlichen Rand des Plangebietes vergrößern sich auch hier jeweils um den angrenzenden Anteil der privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung.

Im Bebauungsvorschlag der Alternative 2 sind neben Einzelhaus-Grundstücken auch drei größere Grundstücke für den Bau von Doppelhäusern vorgesehen. Die Grundstücksgrößen liegen hier zwischen 300 m² und 358 m² je Doppelhaushälfte.

Alternative 2 - Flächenbilanz

Insgesamt sind im Bebauungsvorschlag der Alternative 2 Baugrundstücke für 18 Einzelhäuser und für 3 Doppelhäuser (6 Doppelhaushälften) ausgewiesen.

Flächenbilanz Alternative 2 - Gesamtfläche	Fläche	Anteil
innerhalb des Geltungsbereiches	15.197 m ²	100%
öffentliche Verkehrsflächen	1.818 m ²	11,90%
öffentliche Grünflächen	828 m ²	5,40%
private Grünflächen	806 m ²	5,30%
Wohnbauflächen netto	11.745 m ²	77,40%
Baugrundstücke für Einzelhäuser	18	
Baugrundstücke für Doppelhäuser (6 Doppelhaushälften)	3	

Weiteres Vorgehen

Zur Weiterführung der Planung muss die gewünschte städtebauliche Bauungsvariante festgelegt werden.

Beschlussantrag:

Die beiden Bauungsvorschläge für die Wohnbaufläche W9 in Zollenreute werden beraten und die gewünschte städtebauliche Bauungsvariante wird für die weitere Planung festgelegt.

Beschluss-Nr. 5

Baugebiet Großer Esch Zollenreute **- Private Erschließung Teilfläche Flst. Nr. 242/7** **Vorlage: 40/008/2016/1/1**

Ausgangssituation:

Zum Sachverhalt fanden bisher folgende Beratungen statt:

Sitzung am	Gremium	Status	Sachverhalt	Vorlagen-Nr.
24.02.2016	AUT	N	Vorberatung	40/008/2016

Die bauliche Entwicklung im Gewann „Großer Esch“ in Zollenreute reicht schon einige Jahre zurück. Bereits im Jahr 1967 wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Tafelwiese-Lohrösch eine Weiterentwicklung der Ortschaft angestrebt. Daraus entwickelte sich 1971 der Bebauungsplan „Großer Esch“, der im März 1978 vom Landratsamt genehmigt wurde. Im Laufe der Jahre wurde der Bebauungsplan „Großer Esch“ dann mehrmals geändert, zuletzt am 14.07.2000.

Die Bauflächen im Gebiet „Großer Esch“ befanden sich seit 1971 größtenteils im Eigentum der Stadt Aulendorf. Im Jahr 1991 wurde die städtische Fläche an die Firma Infracommun Baulanderschließung GmbH aus Ostrach (Geschäftsführer Konrad Senn) verkauft.

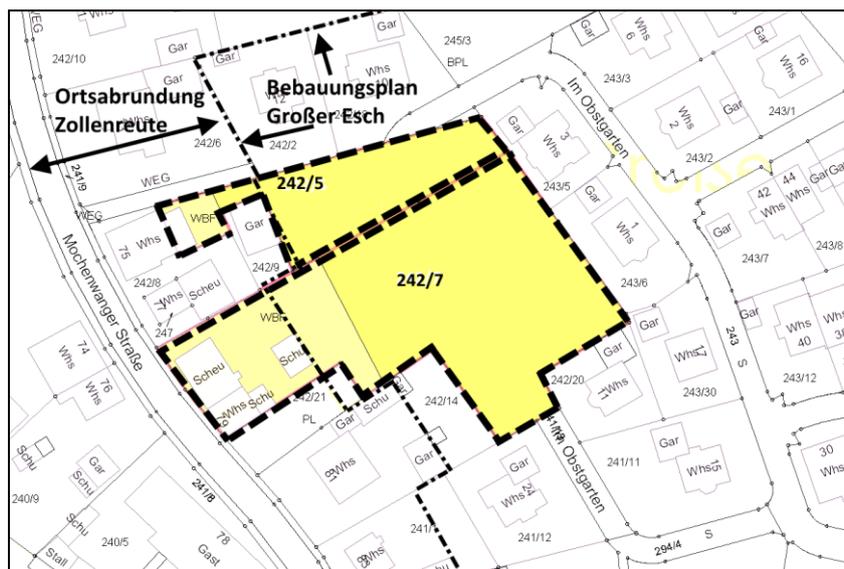
Die Stadt hat mit der Firma Infracommun im Erschließungsvertrag vom 14.07.1994 die Herstellung der Erschließungsanlagen mit folgenden Eckpunkten geregelt:

- Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen (Straße, Beleuchtung, öffentliche Entwässerungsanlagen und Hausanschlussleitungen bis 1 m hinter die Grundstücksgrenze), Vermessung und Vermarkung auf Kosten der Firma Infracommun
- Übertragung der Gemeinbedarfsflächen kostenfrei an die Stadt
- Durch die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungsanlagen durch den Erschließungsträger gilt der Erschließungsbeitrag als abgelöst.
- Durch die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen gilt der Kanalbeitrag als abgelöst.
- Vereinbarung über die Ablösung des Teilbeitrags für das Klärwerk für die im Eigentum des Erschließungsträgers befindlichen Grundstücke mit der Gesamtfläche von 14.045 m². Der Ablösebetrag von 36.868,13 DM ist vom Erschließungsträger an die Stadt nach Abnahme der Erschließungsanlagen zu bezahlen.
- Mit der endgültigen Abnahme geht die Erschließungsanlage einschließlich Kanalisation und Wasserversorgung in das Eigentum der Stadt über.

In einer zusätzlichen Vereinbarung über die Ablösung des Klärbeitrags vom 24./29.04.1997 wurde unter Bezugnahme auf den Erschließungsvertrag vom 14.07.1994 zwischen der Stadt und der Firma Infracommun festgelegt, dass durch die Zahlung eines Ablösungsbetrages von 36.868,13 DM der Klärbeitrag für das Ablösungsgrundstück abgelöst wird und das Entstehen einer Beitragspflicht ausgeschlossen wird.

Die Firma Infracommun hat mit den Erschließungsarbeiten im Jahr 1991 begonnen, die Bebauung des Gebietes begann in den Jahren 1993/1994. Da die Firma Infracommun jedoch nicht Eigentümer aller Flächen des Erschließungsgebietes war, konnten die Erschließungsanlagen auf den Flurstücken 242/5 und 242/7 nicht hergestellt werden. Die Umsetzung des Bebauungsplanes konnte im Bereich dieser beiden, im Privateigentum befindlichen, Flurstücke somit bis heute nicht erfolgen.

Diese beiden Flurstücke liegen teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Großer Esch“ und entlang der Mochenwanger Straße auch innerhalb der Ortsabrundung Zollenreute.



Mit Schreiben vom 01.02.2016 hat sich die Eigentümerin des Flurstücks 242/7 nun an die Stadt gewandt und mitgeteilt, dass sie an einer privaten Erschließung ihres Flurstücks 242/7 Interesse habe. Die Herstellung der Erschließungsanlagen soll durch einen plankonformen Ausbau des Bebauungsplanes „Großer Esch“ und des zugehörigen Erschließungsplans vorgenommen werden. Für die Durchführung der Erschließungsarbeiten soll eine örtliche Firma beauftragt werden. Die fertigen Erschließungsanlagen (Straße und Kanal) sollen dann nach der Abnahme kostenfrei in die Unterhaltungslast der Stadt übergehen. Die Wasserversorgungsleitung wird durch den Wasserversorungsverband Obere Schussentalgruppe (OSG) selber verlegt. Die Eigentümerin bittet um die Zustimmung der Stadt zum privaten Erschließungsvorhaben und um die Mitteilung, ob für das Flurstück 242/7 Beiträge entstehen oder zu entrichten sind.

Der Eigentümer des Flurstücks 242/5 hat sich gegen eine Beteiligung an der Erschließungsmaßnahme ausgesprochen und ist auch nicht bereit, sein Grundstück oder Teilflächen für die Herstellung des Ringschlusses der Straße zu verkaufen. Allerdings wäre er mit der Durchführung der Wasserleitung und des Kanals auf seinem Grundstück einverstanden. Aus Sicht der Verwaltung wird das Vorhaben begrüßt, auch wenn ein Ringschluss der Straße nicht zustande kommt.

Ohne den Ringschluss können 5 Baugrundstücke erschlossen werden. Derzeit ist folgende bauliche Aufteilung vorgesehen:



Erschließungsbeitrag

Mit dem Ausbau der vorgesehenen Erschließungsstraße, des Kanals und der Wasserversorgung werden die Erschließungsanlagen für den Bereich des Flurstücks 242/7 endgültig hergestellt. Diese endgültige Herstellung löst grundsätzlich eine Beitragspflicht aus. Dabei muss auch die beitragsrechtliche Situation des Bestandsgebäudes auf diesem Grundstück überprüft werden, das sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Großer Esch“ befindet.

Im Erschließungsvertrag vom 14.07.1994 zwischen der Stadt Aulendorf und der Firma Infracommun wurde damals u.a. geregelt, dass der Erschließungsträger die Erschließungsanlagen herstellt und diese dann unentgeltlich in die Unterhaltungslast der Stadt übernommen werden. Die Baugrundstücke wurden damals auf eigene Rechnung durch die Firma Infracommun erschlossen und auch vermarktet. Die Erschließungskosten wurden von der Firma Infracommun in die Grundstückspreise eingerechnet und die Grundstücke wurden erschlossen verkauft, ohne dass ein separater Erschließungsbeitrag angefallen ist. Da die Erschließungsanlagen auf den privaten Grundstücken 242/5 und 242/7 bislang nicht hergestellt wurden, sind diese noch unerschlossen und unterliegen der Erschließungsbeitragspflicht.

Im Falle einer privaten Erschließung der Teilfläche des Flurstücks 242/7 müssten die Erschließungskosten -in analoger Vorgehensweise zur damaligen Erschließung durch die Firma Infracommun- vom Eigentümer als privatem Erschließungsträger getragen und die Erschließungsanlagen dann unentgeltlich in die Unterhaltungslast der Stadt übergeben werden.

Sofern die Erschließungsanlagen nach dem städtischen Ausbauprogramm, das im Bebauungsplan und in der Erschließungsplanung festgelegt ist, vollständig hergestellt werden, entsteht der Stadt aus dieser Teil-Erschließung des Flurstücks 242/7 kein beitragsfähiger Aufwand i.S. des Erschließungsbeitragsrechtes.

Kanal- und Klärbeitrag

Die private Herstellung der Anlagen zur Abwasserbeseitigung auf dem Flurstück 242/7 auf Kosten des Eigentümers schließt das Entstehen einer Abwasserbeitragspflicht nach der Abwassersatzung nicht aus.

Der nach der Abwassersatzung der Stadt Aulendorf anfallende Abwasserbeitrag (Teilbeiträge für den öffentlichen Abwasserkanal, für den biologischen und den mechanischen Teil

des Klärwerks) kann aber gem. § 36 der Abwassersatzung vom Eigentümer abgelöst werden.

Die beiden Grundstücke 242/5 und 242/7 sind im Ablösungsgebiet für den Klärbeitrag des Erschließungsvertrags vom 14.07.1994 und der Vereinbarung über die Ablösung des Klärbeitrags vom 24./29.04.1997 nicht eingeschlossen gewesen. Somit sind diese Beiträge auch noch nicht abgelöst. Für diese beiden Grundstücke entsteht somit im Falle einer Erschließung eine Beitragspflicht.

Die für den privaten Bau von Teilen der öffentlichen Anlagen für die Abwasserbeseitigung dem Eigentümer entstehenden und von der Stadt anerkannten Kosten können auf den Ablösebetrag des Kanalbeitrags angerechnet werden. Soweit der satzungsgemäße Ablösebetrag die dem Eigentümer entstandenen nachgewiesenen Baukosten übersteigt, müsste der Mehrbetrag allerdings an die Stadt gezahlt werden.

Der Klärbeitrag für den mechanischen und biologischen Teil der Kläranlage ist unabhängig von der privaten Herstellung der Abwasseranlage an die Stadt zu bezahlen und kann auch abgelöst werden.

Erschließungsvertrag

Die genauen Details zur Herstellung der Erschließungsanlagen und die Kostentragung müssen in einem zwischen der Stadt und dem Eigentümer als privatem Erschließungsträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrag festgelegt werden.

Empfehlungsbeschluss des Ausschusses für Umwelt und Technik

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat die Thematik am 24.02.2016 nichtöffentlich vorberaten und folgenden Empfehlungsbeschluss gefasst:

1. Der privaten Erschließung des Flurstücks 242/7 im Baugebiet „Großer Esch“ in Zollenreute und der Anschluss an die vorhandenen städtischen Erschließungsanlagen (Straße, Kanal) wird -vorbehaltlich der Zustimmung des Ortschaftsrates Zollenreute- unter der Voraussetzung zugestimmt, dass der Bebauungsplan „Großer Esch“ entsprechend umgesetzt wird.
2. Die Rahmenbedingungen der Erschließung, Kostentragung und Beitragspflicht sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger festzulegen. Die Verwaltung wird beauftragt einen entsprechenden Vertragsentwurf vorzulegen.
3. Der Ortschaftsratsrat Zollenreute wird über das geplante Erschließungsvorhaben informiert und um eine Stellungnahme gebeten.

Beschlussantrag:

1. Der privaten Erschließung des Flurstücks 242/7 im Baugebiet „Großer Esch“ in Zollenreute und der Anschluss an die vorhandenen städtischen Erschließungsanlagen (Straße, Kanal) wird unter der Voraussetzung zugestimmt, dass der Bebauungsplan „Großer Esch“ entsprechend umgesetzt wird.
2. Die Rahmenbedingungen der Erschließung, Kostentragung und Beitragspflicht sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger festzulegen. Die Verwaltung wird beauftragt einen entsprechenden Vertragsentwurf vorzulegen.
3. Der Ortschaftsratsrat Zollenreute wird über das geplante Erschließungsvorhaben informiert und um eine Stellungnahme gebeten.

Beschluss-Nr. 6

Parkplatz am Dorfgemeinschaftshaus
- Standort Wertstoffcontainer und Kiesmaterial im Parkplatz
Vorlage: 10/381/2016

Ausgangssituation:

Der Parkplatz am Dorfgemeinschaftshaus ist mit einem Kalkschotter aufgekiest. Von der Narrenzunft, dem Förderverein DGH sowie von verschiedenen Eltern wurde angesprochen, dass der Kalkabrieb Verschmutzungen bringt. Es wird um eine Endmoräne Kiesschicht 0-16 gebeten.

Die Einfahrt weist eine Steigung auf und ist seitlich mit Randsteinen zur Bepflanzung abgegrenzt. Um die Gefahr der Steine auf dem Gehweg zu mindern wurde vom Bauamt angeregt, die Parkplatzeinfahrt entlang der ganzen Randeinfassung zu teeren.

Von den vorhandenen 20 Parkplätzen werden 5 von den Wertstoffcontainern beansprucht. Als Alternativstandorte werden der Platz zwischen dem Buswartehaus DGH und dem ehemaligen Dorfladen sowie der Parkplatz BayWa gesehen. Der Besitzer des BayWa-Parkplatzes wurde noch nicht angesprochen. Würden die Container in der hinteren rechten Ecke des DGH-Parkplatzes aufgestellt wären maximal zwei Parkplätze belegt, jedoch wäre die Zufahrt des Leerfahrzeuges nicht jederzeit gewährleistet.

Beschlussantrag:

- 1.) Der Ortschaftsrat wünscht die Auftragung einer Endmoräne-Kiesschicht im DGH-Parkplatz.
- 2.) Die Einfahrtssteigung soll geteert werden.
- 3.) Der Standort für die Wertstoffcontainer wird in Reihenfolge beim ehemaligen Dorfladen - Parkplatz bei BayWa- hintere rechte Ecke DGH-Parkplatz abgeklärt.

Beschluss-Nr. 7

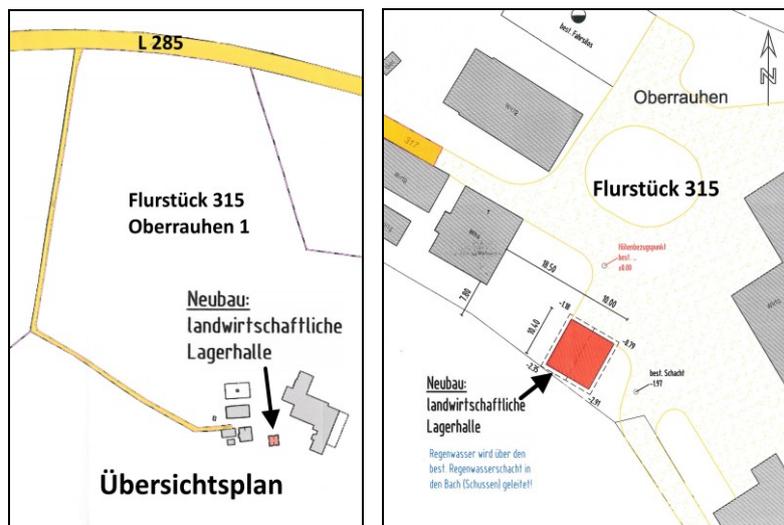
Baugesuche

Beschluss-Nr. 7.1

Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle Zollenreute, Oberrauhen 1, Flst. Nr. 315 Vorlage: 40/009/2016/1

Ausgangssituation:

Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Neubau einer landwirtschaftlichen Halle auf dem Grundstück Oberrauhen 1, Flurstück 315, Gemarkung Zollenreute.



Die Halle soll in einer Größe von 10,00 m x 10,40 m, einer Höhe von 7,35 m mit Satteldach und einer Dachneigung von 18° errichtet werden. Die Tragkonstruktion ist mit Leimholzstützen und Leimholzbindern vorgesehen. Die Außenwände sind als Wandriegel mit einer Trapezblechverkleidung im Farbton graualuminium vorgesehen. Das Dach soll mit roten Betonpfannen gedeckt werden.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Außenbereich
Rechtsgrundlage: § 35 BauGB
Gemarkung: Zollenreute
Eingangsdatum: 02.02.2016

Bauplanungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist, und wenn es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Der Antragsteller ist privilegierter Vollerwerbslandwirt und betreibt einen landwirtschaftlichen Betrieb mit ca. 85 ha in Oberrauhen 1, Gemarkung Zollenreute. Die geplante Maschinenhalle dient der Unterbringung der benötigten landwirtschaftlichen Maschinen, einem Traktor und einem PKW. Diese landwirtschaftlichen Geräte werden zur Bewirtschaftung der Hofstelle benötigt und sind derzeit zeitweise offen auf der Hofstelle abgestellt. Die geplante Lagerhalle nimmt nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein. Die

Erschließung ist aufgrund der Bestandsgebäude an der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle gesichert.

Nach § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB ist als öffentlicher Belang u. a. zu prüfen, inwieweit das Gebäude 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.

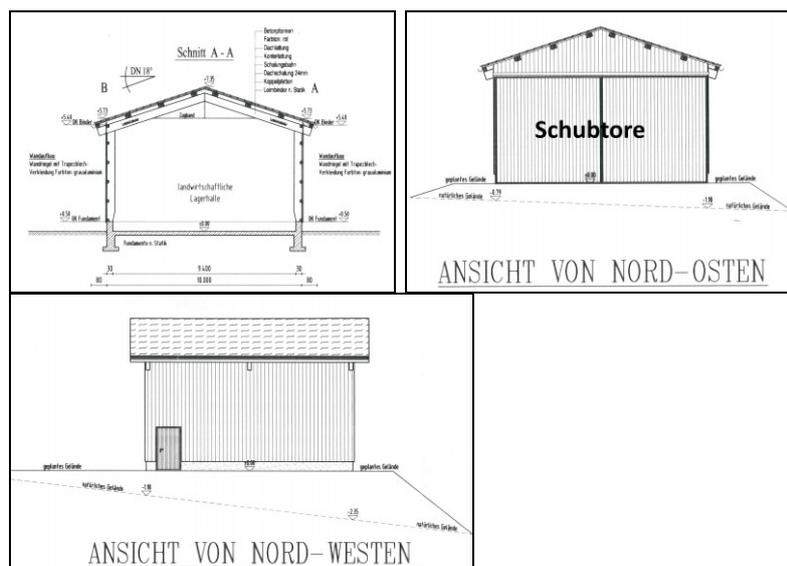
Die vorgesehene Halle wird zwischen den bereits vorhandenen Betriebs- und Wirtschaftsgebäuden errichtet. Die Hofstelle ist abgelegen und nicht einsehbar. Mit der Bauherrschaft haben Gespräche zur Fassadengestaltung mit Holz stattgefunden. Aus Gründen der Dauerhaftigkeit und des Unterhaltungsaufwandes ist jedoch eine Trapezblechverkleidung gewünscht. Im rückwärtigen, südwestlichen Bereich der Halle fällt das Gelände ab. Hier schließt sich eine Wiese mit großen Obstbäumen an, gefolgt von einem etwas weiter entfernten Waldstück und den Bahngleisen. Die Lagerhalle ist damit mit den vorhandenen Grünelementen bereits ausreichend eingegrünt, so dass sich ein natürlicher Übergang zur Landschaft ergibt. Das Bauvorhaben fügt sich in den Gebäudebestand der Hofstelle ein und steht mit dem vorhandenen Orts- und Landschaftsbild im Einklang.

Das Landratsamt Ravensburg weist darauf hin, dass die Prüfung evtl. entgegenstehender öffentlicher Belange den Fachbehörden im Landratsamtes obliege und bauordnungsrechtliche Anforderungen an die Gestaltung von baulichen Anlagen im Außenbereich in die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens nicht einfließen und auch nicht als Auflage aufgenommen werden dürfen.

Die Gestaltung der Außenfassaden von landwirtschaftlichen Hallen im Außenbereich wurden in letzter Zeit mit folgenden Materialien genehmigt:

- Spiegler 10, landwirtschaftliche Mehrzweckhalle: Natur-Holzschalung
- Spiegler 4, landwirtschaftliche Mehrzweckhalle: EG=Porenbeton, OG=Holzschalung
- Würzbühl 45, landwirtschaftliche Maschinenhalle: Stahl-Trapezblech
- Vogelsang 7, landw. Lager- und Maschinenhalle: Stahl-Sandwichpaneele

Es sind keine öffentlichen Belange ersichtlich, die dem Bauvorhaben entgegenstehen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben liegen somit vor. Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.



Beschlussantrag:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird erteilt.

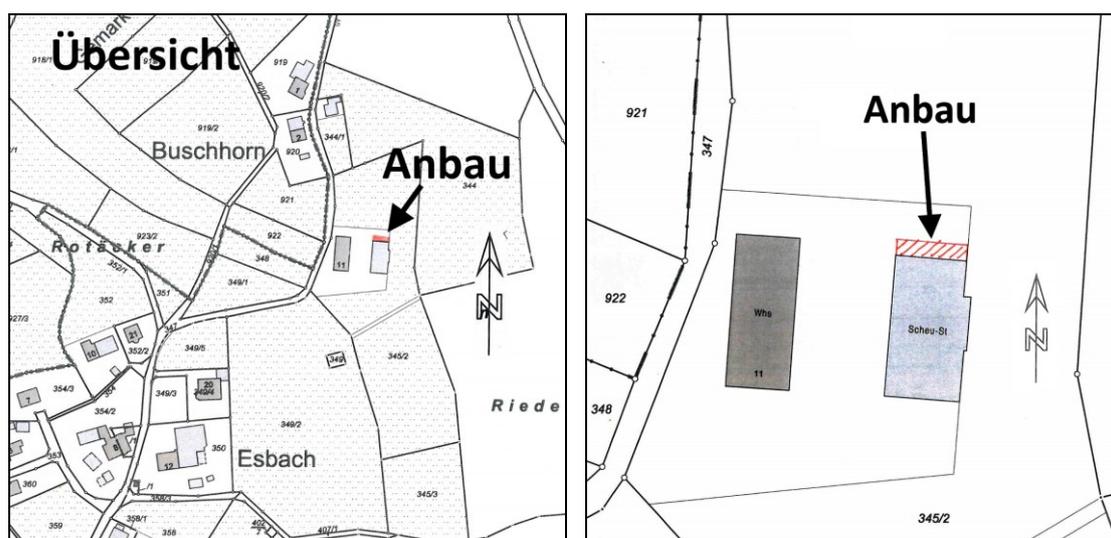
Beschluss-Nr. 7.2

Bau eines Carports an bestehende Scheune Zollenreute, Esbach 11, Flst. Nr. 345/2 Vorlage: 40/030/2016/1

Ausgangssituation:

Die Bauherrschaft beantragt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens den Bau eines Carports an die bestehende Scheune Grundstück Esbach 11, Flurstück Nr. 345/2 in Esbach, Gemarkung Zollenreute.

Der Carport soll mit den Grundmaßen 9,80 m x 3,75 m und mit einem 4,20 m hohen 22° Pultdach in Holzständerbauweise errichtet werden.



Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Außenbereich
Rechtsgrundlage: § 35 BauGB
Gemarkung: Zollenreute
Eingangsdatum: 16.03.2016

Das Baugrundstück liegt außerhalb der Ortsabrundung Esbach und befindet sich somit nicht mehr innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Beurteilung des Bauvorhabens ist deshalb nach § 35 BauGB – Außenbereich vorzunehmen.

Eine Privilegierung der Bauherrschaft nach § 35 Abs. 1 BauGB liegt nicht vor. Das Vorhaben ist als sonstiges Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB zulässig, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

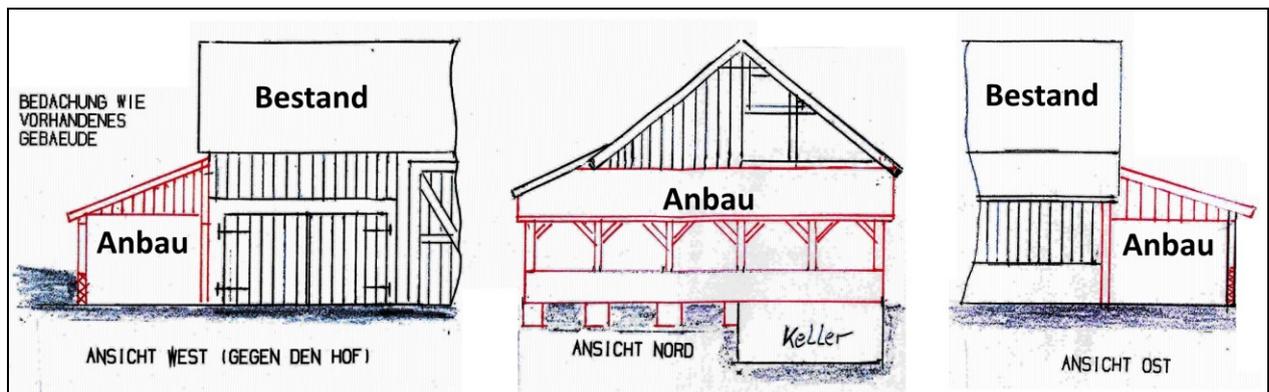
Der Carport wird an eine Scheune angebaut, die im Jahr 1963 errichtet wurde. Dieser rd. 37 m² große Carport ist im Verhältnis zu den mit dem Wohnhaus (190 m²) und der Scheune (204 m²) vorhandenen beiden Bestandsgebäude als untergeordnet anzusehen.

Südlich von den Bestandsgebäuden befinden sich die Biotopfläche „Feuchtgebiet östlich Esbach“ und eine Altablagerung „AA Riedesch“, die sich in ihrer Ausdehnung größtenteils überdecken.



Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB, insbesondere des Natur- und Landschaftsschutzes, ist auch trotz des nahen Biotops aufgrund der vorhandenen Bestandsbebauung nicht erkennbar.

Die Holzständerbauweise entspricht dem Charakter des Bestandsgebäudes.



Das Bauvorhaben ist nach Auffassung der Verwaltung als sonstiges Vorhaben im Außenbereich zulässig.

Beschlussantrag:

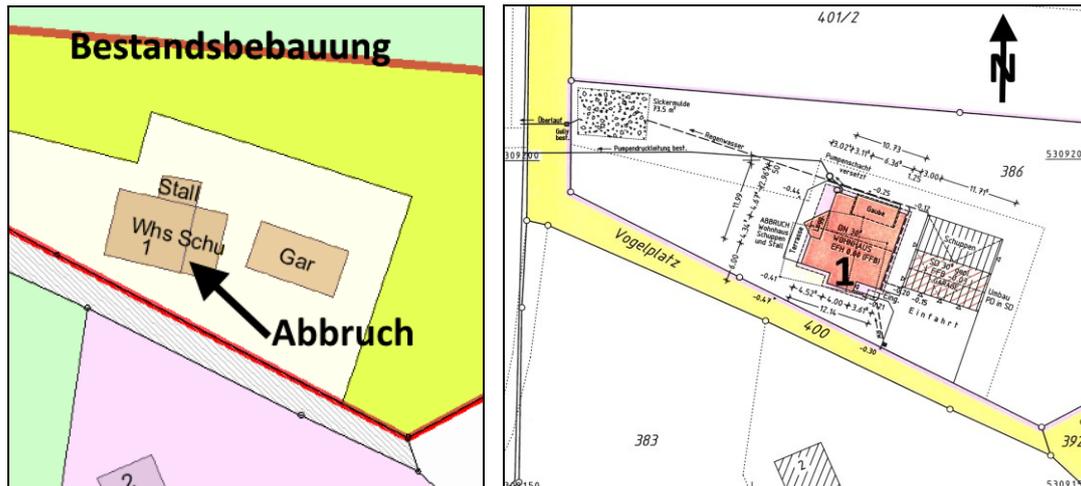
Das Einvernehmen zum Bauvorhaben nach §§ 36, 35 Abs. 2 BauGB erteilt.

Beschluss-Nr. 7.3

Abbruch des bestehenden Wohnhauses, Neuerrichtung eines Wohnhauses, Umbau des bestehenden Pultdaches der Garage in ein Satteldach
Zollenreute, Vogelplatz 1, Flst. Nr. 386
Vorlage: 40/032/2016/1

Ausgangssituation:

Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Abbruch des bestehenden Wohnhauses, die Neuerrichtung eines Wohnhauses sowie den Umbau des bestehenden Pultdaches der Garage in ein Satteldach auf dem Grundstück Vogelplatz 1, Flurstück Nr. 386 auf Gemarkung Zollenreute.

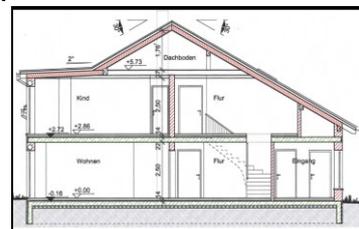


An der Stelle des zum Abbruch vorgesehenen jetzigen Wohnhauses soll ein neues Wohngebäude mit den Grundmaßen 12,14 m x 11,99 m und einer Höhe von 7,93 m mit einem 30° Satteldach erstellt werden. An der Nord-Ostseite ist der Anbau einer 6,36 m breiten und 5,71 m hohen stehenden Flachdachgaube (DN 2°) geplant.

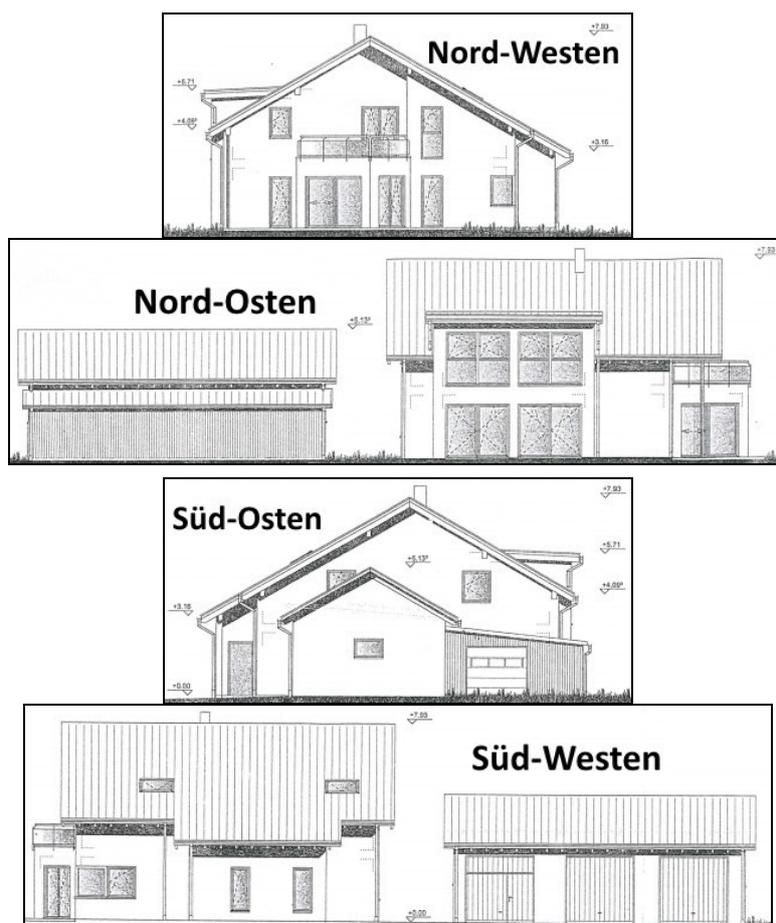
Das vorhandene Pultdach der Garage soll abgebrochen und stattdessen ein 30° Satteldach aufgebaut werden. Dieser Umbau bezieht sich nur auf die Garage mit der Grundfläche von 11,71 m x 6,01 m. Das Satteldach ist mit einer Höhe von 5,13 m geplant. Im Norden schließt sich direkt ein bestehender Pultdach-Schuppen mit einer Größe von 11,71 m x 5,53 m und einer Höhe von ca. 2,80 m an die Garage an.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan:	Außenbereich
Rechtsgrundlage:	§ 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB
Gemarkung:	Zollenreute
Eingangsdatum:	21.03.2016



Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Hofstelle, die von der verstorbenen Eigentümerin selber bewohnt wurde. Eine Privilegierung des landwirtschaftlichen Hobbybetriebs liegt nicht vor. Die Erbengemeinschaft möchte das bestehende marode Gebäude nun durch ein neues Wohngebäude ersetzen, das dann vom Enkel der verstorbenen Eigentümerin bezogen werden soll.



§ 35 Absatz 4 Nummer 2 BauGB begünstigt den Ersatzbau für ein im Außenbereich errichtetes Wohngebäude, wenn Missstände oder Mängel vorliegen. Dabei ist es unerheblich, ob das betreffende Wohngebäude bisher einem landwirtschaftlichen Betrieb diente oder nicht. Missstände liegen bei diesem Bauvorhaben vor, da das alte Wohngebäude nicht mehr den heutigen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entspricht. Hierzu zählen u.a. die unzureichende sanitäre Ausstattung, keine ausreichende Beheizung, niedrige Geschosshöhen, unzureichende Belüftung und Beleuchtung. Zudem liegen am Gebäudebestand auch Mängel durch die Abnutzung und Alterung sowie durch Witterungseinflüsse vor.

Als weitere rechtliche Voraussetzung muss das Bestandsgebäude seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt worden sein und das neu geplante Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers bzw. Erben und dessen Familie vorgesehen sein. Dies liegt vor, da der Enkel der verstorbenen Eigentümerin die neue Wohnung beziehen will.

Der Neubau muss zudem gleichartig sein, d.h. im Bauvolumen, in der Nutzung und Funktion dem früheren Gebäude entsprechen. Die Gleichartigkeit hängt allerdings nicht von der inneren Einteilung des Gebäudes oder der früheren Art der Nutzung einzelner Räume ab.

Das als Wohnhaus und Schuppen genutzte ehemalige Bauernhaus mit einer Wohnung ist dem geplanten Ersatzgebäude mit einer Wohneinheit auf zwei Geschossen als gleichartig anzusetzen, da das Ersatzbauvorhaben nur geringfügige Erweiterungen und Standortverschiebungen gegenüber dem Bestand aufweist.

Die Voraussetzungen für die Erstellung eines Ersatz-Wohngebäudes als begünstigtes Vorhaben nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB liegen nach Auffassung der Verwaltung vor, deshalb wird die Erteilung des Einvernehmens empfohlen.

Beschlussantrag:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird nach §§ 36, 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB erteilt.

Beschluss-Nr. 8
Verschiedenes

ZUR BEURKUNDUNG !

Ortsvorsteher:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....