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

über die öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates Zollenreute

vom 28.04.2016

im Dorfgemeinschaftshaus Zollenreute

Beginn: 20:00 Uhr Ende: Uhr

Anwesend:

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	Festlegung der Spielgerätevariante am Dorfgemeinschaftshaus
4	Bürgerfragestunde
5	Straßen- und Kanalsanierung in Esbach im Zuge der geplanten Erneuerung der Wasserleitung durch den Wasserversorgungsverband Obere Schussentalgruppe (OSG) 1. Grundsatzbeschluss 2. Vergabe der Planungsleistungen 3. Ausschreibungsfreigabe Vorlage: 40/027/2016/1
6	Bepflanzung einer Allee am Ortseingang von Mochenwangen
7	Baugesuche
7.1	Erweiterung der bestehenden Werkhalle Zollenreute, Hagäcker 1, Flst. Nr. 177/3 Vorlage: 40/043/2016/1
7.2	Zeitnah eingereichte Baugesuche
8	Verschiedenes

Beschluss-Nr. 1

Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung

Beschluss-Nr. 2

Protokoll, Bekanntgaben und Mitteilungen

Beschluss-Nr. 3

Festlegung der Spielgerätevariante am Dorfgemeinschaftshaus

Beschluss-Nr. 4

Bürgerfragestunde

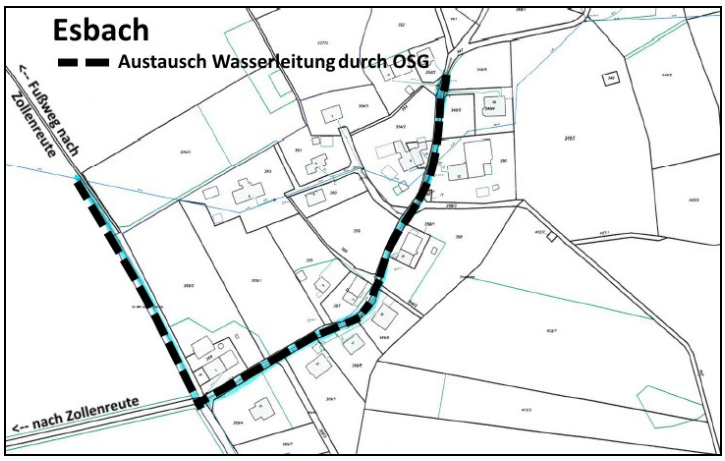
Beschluss-Nr. 5

Straßen- und Kanalsanierung in Esbach im Zuge der geplanten Erneuerung der Wasserleitung durch den Wasserversorgungsverband Obere Schussentalgruppe (OSG)
1. Grundsatzbeschluss
2. Vergabe der Planungsleistungen
3. Ausschreibungsfreigabe
Vorlage: 40/027/2016/1

Zum Sachverhalt fanden bisher folgende Beratungen statt:

Sitzung am	Gremium	Status	Sachverhalt	Vorlagen-Nr.
14.10.2015	AUT	Ö	Vorberatung	40/941/2015
19.10.2015	Gemeinderat	Ö	Abgesetzt von Tagesordn., da Erschließungsbeitrag bis zur Sitzung nicht geklärt werden konnte	40/941/2015/1
19.10.2015	OR Zollenreute	Ö	Sachstandsbericht	40/941/2015/1/1

Der Wasserversorgungsverband Obere Schussentalgruppe (OSG) hat aufgrund einer verschobenen Baumaßnahme am 22.09.2015 der Stadt mitgeteilt, dass der Verband noch im Jahr 2015 die marode Asbest-Zement-Leitung im Teilort Esbach erneuern möchte.



Die OSG hat deshalb im September 2015 kurzfristig angefragt, ob die Stadt im Zuge dieser Maßnahme ebenfalls Sanierungsarbeiten in der Ortsdurchfahrt vornehmen möchte. Im Rahmen dieser Wasserleitungserneuerung wird ein Normgraben mit einer Breite von mindestens 1,10 m inkl. Bitumenaufbruch erforderlich. Aufgrund der geringen Straßenbreite besteht jedoch die Gefahr, dass dies den restlichen, bereits schadhaften, Straßenbelag zusätzlich beeinträchtigt.

Bei der Überprüfung des derzeitigen Kanal- und Straßenzustandes durch das Ingenieurbüro Kapitel aus Bad Schussenried hat sich gezeigt, dass der Kanal im südlichen Ortsbereich in den Privatflächen neben der Straße und im weiteren Verlauf nach Norden zum Teil auf Privatgrundstücken verläuft. Ein Teil der Straße liegt zudem auch auf privaten Flächen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 14.10.2015 dem Ausbau der Straße und des Kanals im Zuge der Erneuerung der Wasserleitung durch die OSG grundsätzlich zugestimmt. Eine abschließende Entscheidung über die Durchführung der Maßnahme sollte im Gemeinderat jedoch erst getroffen werden, wenn das Ergebnis zur Prüfung der Erschließungsbeitragssituation vorliegt.

Erschließungsbeitrag
Gemeinsam mit dem Landratsamt Ravensburg und dem Kommunalberatungsbüro Allevo wurden zeitaufwändige Recherchen zur Aufklärung der Erschließungsbeitragssituation für die Ortslage Esbach unternommen. Auf den beim Vermessungs- und Flurbereinigungsamt noch vorliegenden „Urkarten" von den Jahren 1822 und 1877 ist ersichtlich, dass die

Ortsdurchfahrt Esbach bereits 1822 vorhanden war. Für die Beurteilung einer historischen Ortsstraße im ehemals württembergischen Landesteil ist als maßgeblicher Stichtag der 01.01.1873 anzusetzen. Da die Ortsdurchfahrt bereits 1822 und somit vor diesem Stichtag hergestellt war, handelt es sich um eine historische Straße, für die keine Erschließungsbeiträge mehr anfallen können.

Straßenbau mit Beleuchtung
Die bestehende Straßenfläche weist bereits Risse und Setzungen aufgrund der fehlenden Tragfähigkeit des Straßenunterbaus auf, sodass eine Erneuerung der Straße mit den entsprechen Randeinfassungen, sowie die Erneuerung und Ergänzung der Straßenentwässerung vorgesehen ist.

Nach dem derzeitigen Stand der Vorplanung könnte die Straße bei einem Neubau zusätzlich noch in die öffentliche Eigentumsfläche der Stadt verlegt werden. Die genaue Ausführung müsste dann im Rahmen der weiteren Planung noch mit den Angrenzern abgestimmt werden. Bei einem Ausbau auf eine Breite von 3,50 m mit Randsteinen an der Seite der Wasserführung wäre zudem noch ein geringfügiger Grunderwerb erforderlich.

Auf den ersten 100 m könnte die Straße auch auf eine Breite von 4,50 m ausgebaut werden. Es erfolgt ein frostsicherer Vollausbau mit einer ca. 50 cm starken Kiestrag-Frostschutzschicht, 10 cm bituminöse Tragschicht und 3 cm Asphaltfeinbeton.

Die Straßenbeleuchtung wird ebenfalls erneuert und in LED-Technik mit den Mastleuchten „Hella Park" ausgeführt.

Kanalisation mit Straßenentwässerung
Die bestehende Kanalisation im südlichen Bereich der Ortsdurchfahrt ist im Jahr 1974 (Risse und Scherbenbildungen) und 1989 hergestellt worden und liegt beidseitig der Straße jeweils auf Privatgelände. Im Zuge der Baumaßnahme ist es vorgesehen, die öffentlichen Kanalleitungen auf den Privatgrundstücken stillzulegen und anstelle dessen eine Neuherstellung der Kanalisation inkl. Aufdimensionierung zur Verbesserung der Hydraulik in der öffentlichen Verkehrsfläche durchzuführen.

Der bestehende Kanal DN 400 – 600 liegt im unteren Bereich auf Privatgrundstücken und ist zum Teil sanierungsbedürftig. Deshalb ist dort eine Verlegung in die Straße auf einer Länge von ca. 100 m geplant. Zusätzlich wird die Fremdwasserleitung DN 200 der OSG mit verlegt.

Im mittleren Bereich der Straße ist von Schacht 5103 - 5094 auf eine Länge von ca. 100 m kein Kanal mit Kontrollschächten vorhanden. Allerdings müssen die Gebäude 2, 17 und 18 über Hausanschlussleitungen (Zulauf DN 200 STZ in Schacht 5103 alt) entwässert sein. Deshalb sollte noch mindestens eine Haltung DN 250-300 mit einer Länge von weiteren ca. 30 m eingebaut werden, damit auch die Straßenentwässerung angeschlossen werden kann.

Idealerweise sollte der Kanal ab Schacht 5103 bis in die Ortsmitte zum bestehenden Schacht 5094 geführt werden. Dann könnte der Bestand über den neuen Kanal in der Straße nach unten entwässert und der überlastete Kanal DN 400 im linken Ortsbereich entlastet werden.

Breitband
Im Rahmen der Straßenausbauplanung wird mit dem „Zweckverband Breitbandversorgung im Landkreis Ravensburg" eine Mitverlegung eines Breitbandkabels abgestimmt.

Kostenschätzung
Für die Straßenbaumaßnahme incl. des Kanal-Neubaus liegt folgende Kostenschätzung mit brutto 315.350,00 € vor:

Nr.	Bezeichnung	Teilbetrag	Gesamt inkl. MWSt.
01	LV Straßenbau, Straßenbeleuchtung, Kanalaustausch	MWSt.(19,0 %) 50.350,00	265.000,00 315.350,00
01	Titel Straßenbauarbeiten	89.000,00	
02	Titel Straßenbeleuchtung	21.000,00	
03	Titel Kanalisationsarbeiten Abwasser	118.000,00	
04	Titel Ingenieurleistungen 12% Baukosten	27.000,00	
05	Titel Nebenkosten Grunderwerb	2.000,00	
06	Titel Nebenkosten Beweissicherung	3.000,00	
07	Titel Nebenkosten Grenzvermessung	5.000,00	
	Projekt: AU01Esbach Straßen und Kanalsanierung Esbach		265.000,00 EUR
	MWSt.(19,0 %)		50.350,00 EUR
	Gesamtsumme inkl. MWSt.		315.350,00 EUR

Sofern der Kanal nur im unteren Bereich mit DN 600 auf einer Länge von rd. 130 m erneuert wird, reduzieren sich die geschätzten Gesamtkosten von 315.350 € um 26.180 € auf brutto 289.170 €. Unabhängig von der Ausbauentscheidung müsste zumindest der südliche, ca. 50 m auf Privatgrund verlaufende, Kanalabschnitt mit einem Inliner saniert oder ausgetauscht werden, weil sich dort bereits Schadstellen zeigen.

Herr Christoph Kapitel vom Ingenieurbüro Kapitel aus Bad Schussenried wird in der Sitzung anwesend sein und die Sanierungsmöglichkeiten vorstellen.

Ausschreibung
Um Kosten zu sparen, wird die Maßnahme gemeinsam mit der OSG aber in verschiedenen Losen ausgeschrieben werden. Die OSG hat mit der Erneuerung des Teils der Wasserleitung, der im Fußweg nach Zollenreute verläuft, bereits Ende 2015 begonnen und möchte nun im Frühjahr die Maßnahme angehen. Die OSG hat als Ingenieurbüro das Planungsbüro Kapitel mit dem Gewerk Wasserleitung bereits beauftragt. Die Maßnahme sollte nun im Frühjahr gemeinsam ausgeschrieben werden.

Vergabe der Planungsleistungen
Das Ingenieurbüro Kapitel aus Bad Schussenried hat die Grundlagenermittlung und Vorplanung (Leistungsphase 1 und 2) bereits durchgeführt und die vorgesehene Ausführung der Maßnahme im Gremium vorgestellt. Die Leistungsphasen 4 – Genehmigungsplanung und 9 – Objektbetreuung entfallen. Bei der Leistungsphase 8 - Bauoberleitung wurde ein reduzierter Satz angeboten. Die weiteren Planungsleistungen umfassen somit die Leistungsphasen 3, 5 – 8. Die Honorarberechnung erfolgt bis zur Leistungsphase 3 nach der Kostenberechnung und ab Leistungsphase 5 nach den tatsächlichen Herstellungskosten. Büro Kapitel hat die Leistungen in der Honorarzone II unten, mit einer Gesamtsumme von 32.809,35 € angeboten.

Leistungen HOAI 2013	**netto**	**brutto**
Verkehrsanlagen (Straße, Beleuchtung)	13.563,40 €	16.140,45 €
Abwasserbeseitigung	14.007,48 €	16.668,90 €
Summe	27.570,88 €	**32.809,35 €**

Aufgrund der preisrechtlichen Bindung an die HOAI ist die Wirtschaftlichkeit des Angebotes gegeben. Das Ingenieurbüro Kapitel ist fachlich kompetent und arbeitet sehr zuverlässig. Die bisherigen Planungen bei dieser Maßnahme wurden zur Zufriedenheit der Stadt ausgeführt. Da die Ausführung dieser Maßnahme gemeinsam mit der von der OSG beauftragten Verlegung der Wasserleitung erfolgt, ist es sinnvoll und wirtschaftlich, mit dem gleichen Planungsbüro zusammen zu arbeiten.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die weitere Planungsleistung für den Ausbau der Straße und den Neubau des Kanals in der Ortsdurchfahrt Esbach an das Büro Kapitel zum Angebotspreis von 32.809,35 € zu vergeben. Diese Planungskosten sind im Haushaltsplan 2016 zusammen mit den Herstellungskosten eingeplant.

Finanzierung
Für diese Maßnahme stehen 2016 folgende Finanzierungsmittel zur Verfügung:

Vermögenshaushalt 2016, Straße, 2.6300.966002	131.000 €
Vermögenshaushalt 2016, Straßenbeleuchtung, 2.6700.966002	37.600 €
Vermögensplan 2016, Betriebswerke Aulendorf – Abwasser	172.500 €
Gesamtaufwand 2016	**341.100 €**

1. **Im Zuge der Erneuerung der Wasserleitung in Esbach durch den Wasserversorgungsverband Obere Schussentalgruppe führt die Stadt Aulendorf in der Ortsdurchfahrt Esbach eine Sanierung der Straße und des Kanals durch.**
2. **Die im südlichen Ortsteil in den Privatflächen parallel zur Straße verlaufenden Kanalabschnitte werden in DN 600 in die Straße verlegt. Der Kanal wird bis zum Bestandsschacht 5094 in DN 300 weitergeführt.**
3. **Die Straße wird in einer Breite von 3,50 m mit einem einseitigen Randstein ausgeführt.**
4. **Die Maßnahme wird zur Ausschreibung freigegeben.**
5. **Diese Beschlussfassung ergeht vorbehaltlich der Zustimmung des Landratsamtes Ravensburg.**

Beschluss-Nr. 6

Bepflanzung einer Allee am Ortseingang von Mochenwangen

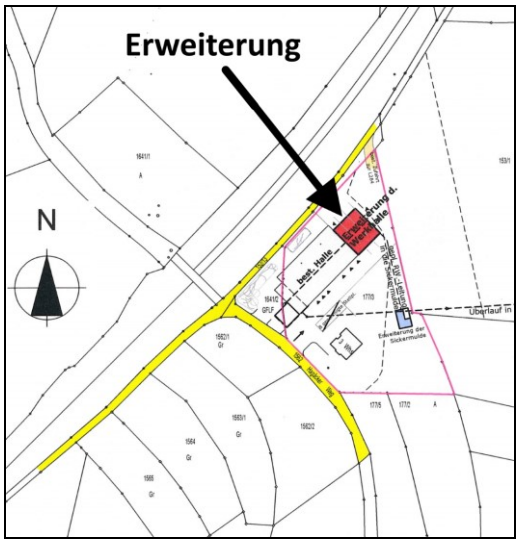
Beschluss-Nr. 7

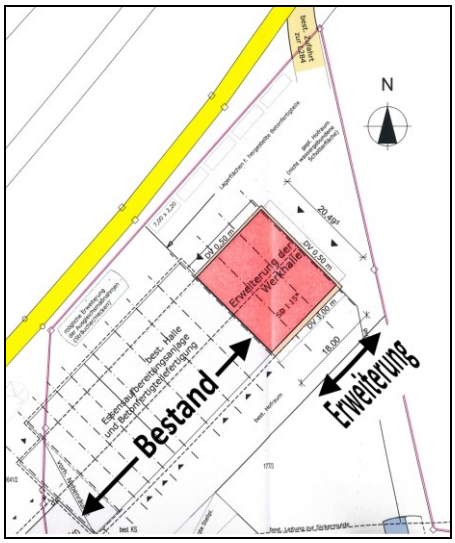
Baugesuche

Beschluss-Nr. 7.1

Erweiterung der bestehenden Werkhalle
Zollenreute, Hagäcker 1, Flst. Nr. 177/3
Vorlage: 40/043/2016/1

Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren die Erweiterung der bestehenden Werkhalle auf dem Grundstück Hagäcker 1, Flurstück Nr. 177/3, in Aulendorf, Gemarkung Zollenreute.





Die bestehende Halle soll im Nordosten um 3 Bünde mit insgesamt 18 m verlängert werden. Dabei soll auch das bestehende Sandwichdach der Halle in gleicher Größe und Ausführung wie beim Bestand fortgesetzt werden. Die Erweiterungsfläche beträgt netto 360 m².

Die Bauherrschaft betreibt in der Bestandshalle einen Entsorgungsfachbetrieb, in dem Speisereste zur Fermentierung aufbereitet werden, die danach einer örtlichen Biogasanlage zugeführt werden. Im Rahmen der Betriebsübergabe an den Sohn -dem jetzigen Antragsteller- wurde dieser Betriebszweig durch eine Betonteilefertigung aus betriebswirtschaftlichen Gründen ergänzt, da der Entsorgungsbetrieb allein aus Sicht des Betriebsübernehmers zukünftig wirtschaftlich nicht auskömmlich ist. Die Baugenehmigung für die Umnutzung eines Hallenteils zur Betonteilefertigung wurde vom Landratsamt Ravensburg (BV/0984/2015) am 04.08.2015 nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB erteilt.

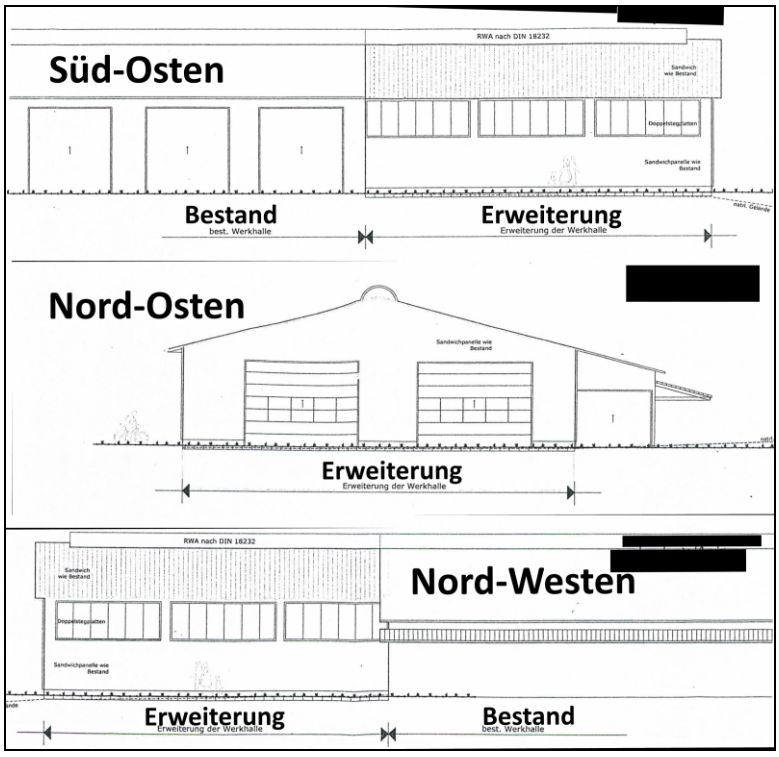
Die Betonteile werden auf drei parallel installierten Bahnen vom Betriebsinhaber und zwei weiteren Beschäftigten manuell gefertigt. Aus Platzgründen verlaufen zwei Bahnen davon bereits jetzt an der Stelle ins Freie, an der die Erweiterung vorgesehen ist. Bei der Produktion besteht derzeit die Problematik von Qualitätseinbußen durch die unterschiedlichen Witterungseinflüsse im Freien, denen mit entsprechenden zeitlichen Mehraufwänden (z.B. Abdecken mit Folie) entgegengesteuert werden muss.

Nach der im Betonwerk in letzter Zeit stark gestiegenen Auftragslage wird zudem eine größere überdachte Produktionsfläche benötigt, um eine kontinuierliche Belieferung der Stammkundschaft in gleichbleibender Produktqualität zu gewährleisten. Bei den Stammkunden, die rund die Hälfte des derzeitigen Auftragsvolumens abdecken, hat sich der Umsatz aufgrund der konjunkturellen und wohnungsmarktbedingten starken Nachfrage um

ca. 30% - 50% erhöht. Um diese Stammkundschaft, die für einen dauerhaft wirtschaftlichen Betrieb erforderlich ist, halten zu können, ist die beantragte Erweiterung zwingende Voraussetzung dafür, dass der Betrieb die notwendige Zuverlässigkeit, Liefertreue, Qualität und Qantität gegenüber seinen Auftragnehmern aufrecht erhalten kann.

Derzeit verarbeitet der Betrieb täglich ca. 4,5 m³ Beton. Dazu erfolgt täglich eine LKW-Zufuhr Transportbeton und eine LKW-Abfuhr Fertigteile sowie einmal monatlich eine LKW-Zufuhr mit Bewehrungsstahl. Die Andienung des Betriebs erfolgt über den nördlich von der Zollenreuter Straße kommenden und parallel zu den Bahngleisen verlaufenden öffentlichen Kiesweg. Diese nördliche Zufahrt zum Betriebsgelände wurde von der Bauherrschaft an den Kiesweg angeglichen und bis zur östlichen Grundstücksgrenze ebenerdig planiert, um eine ausreichende Wendefläche für die an- und abfahrenden LKW's herstellen zu können. Zur Abgrenzung des Außenbereichs wurde an der östlichen Grundstücksgrenze eine zweireihige Bepflanzung vorgenommen, die in die bestehende Eingrünung übergeht.

Die Erweiterung der Halle dient hauptsächlich der Qualitätssicherung der hergestellten Fertigteile durch die Schaffung von geeigneten und wetterunabhängigen Produktionsbedingungen. Daneben soll eine nachfragebedingte Produktionssteigerung von bisher täglich 4,5 m³ auf ca. 5,5 m³ – 7 m³ vorgenommen werden. Diese Produktionserhöhung kann mit den bisherigen Zu- und Abfuhren bei gleicher Anzahl an Transportfahrten durch eine höhere Tonnagen-Lieferung vorgenommen werden.



Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan:	Außenbereich
Rechtsgrundlage:	§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB
Gemarkung:	Zollenreute
Eingangsdatum:	06.04.2016

Das Baugrundstück ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Im Außenbereich kommt -neben den privilegierten Vorhaben- den Nutzungsänderungen und Erweiterungen bestimmter, im Außenbereich bereits vorhandener baulicher Anlagen sowie diesbezüglicher Ersatzbauten, eine besondere gesetzliche Begünstigung zu (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 6 BauGB).

Den begünstigten Vorhaben können bestimmte öffentliche Belange nicht entgegengehalten werden. Dies gilt z.B. für den Fall, dass das geplante Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt, soweit das Vorhaben im Übrigen außenbereichsverträglich ist.

Die begünstigten Vorhaben genießen damit auch eine Art Bestandsschutz, der in einem gewissen Rahmen auch Änderungen und Erweiterungen zulässt.

Die erstmalige Nutzungsänderung eines Hallenteils von der ursprünglichen privilegierten landwirtschaftlichen Nutzung in eine Betonteilefertigung wurde im Jahr 2015 nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB als begünstigtes Vorhaben genehmigt. Die nun geplante Erweiterung dieser Betonteilefertigung beurteilt sich nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB. Danach ist die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs zulässig, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.

Nach den im Bauantrag angegebenen Nutzungen ergeben sich folgende Flächenverteilungen:

Bestand	**Grundfläche Netto m²**	**Grundfläche Brutto m²**	**Rauminhalt Brutto m³**	**Grundstück / Grundfläche m²**
Büro	10,86			
Aufenthalt	11,42			
Technik/ Kühlbehälter	78,24			
Du/WC	3,75			
LKW/ Reine Behälter	65,25			
Desinfektion	8,56			
Kochkessel	11,25			
Maschinenhalle	62,66			
Essensaufbereitung	227,28			
Werkhalle zur Produktion von Betonfertigteilen	646,04			
Grundstücksfläche Flst. 177/3				**8.249,00**
Summe Bestand	**1.125,31**	**1.157,60**	**7.632,93**	**1.157,60**
Erweiterung geplant	360,00	368,91	2.536,25	
Summe Gesamt-Neu (Bestand+Erweiterung)	**1.485,31**	**1.526,51**	**10.169,18**	**1.526,51**
%-Anteil der Erweiterung gg. Bestand	**32%**	**32%**	**33%**	**14%**

Der Vergleich der Grundflächen ergibt für die geplante Erweiterung in Bezug auf die Bestandshalle eine Zunahme von rd. 32 %.

Für die Beurteilung des angemessenen Verhältnisses einer Erweiterung zum vorhandenen Bestand wurden bisher in der Literatur und in der Rechtsprechung keine einheitlichen Grenzen festgelegt. Hier werden Erweiterungen von 20% bis 25% (Brügelmann, BauGB-Kommentar), von 33% (Guldi, Die angemessene Erweiterung eines Gewerbebetriebes im Außenbereich, NVwZ 1996), teilweise aber auch von bis zu 50% (Schrödter, BauGB, 6. Aufl. 1998; ähnlich auch Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 7. Aufl. 1999) als angemessen angesehen. In der Rechtsprechung wurde in Einzelfällen eine Erweiterung um 30 % (OVG Lüneburg, Urteil v. 27.11.1981) und um 42 % (OVG Schleswig, Urteil v. 10.12.1998) als nicht mehr angemessen im Sinne des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB eingestuft.

Eine feste verbindliche Größe für alle Fälle kann aufgrund der fehlenden einheitlichen Meßgröße sachlich nicht angesetzt werden. Jedoch kann aus den in der Literatur und Rechtsprechung gebildeten Einzelfällen eine Spannweite von 20% - 50% für die Angemessenheit einer Erweiterung abgeleitet werden, die dann noch auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt werden muss.

Bei der Betrachtung der reinen Flächenerweiterung der Bestandshalle liegt die Erweiterung bei 32% und damit im Mittelbereich der o.g. Spannweite. Im Verhältnis der Bestandshallenlänge mit ca. 48 m beläuft sich die geplante Erweiterung mit 18 m auf rd. 37%. Diese reine Längenbetrachtung liegt auch im Bereich der mittleren Spannweite. Beim Vergleich der überbauten Bestands- und Erweiterungshallenfläche zur Grundstücksfläche ergibt sich lediglich eine geringe Steigerung von 14% auf 19%.

Durch die Verlängerung der Bestandshalle erhält der Betrieb im Vergleich zu dem bisher genehmigten Bestandsgebäude keine wesentlich neue Größenordnung. Die Hallenerweiterung hat zudem keine raumordnerischen Auswirkungen, da diesem Gewerbestandort außerhalb des Siedlungsbereiches mit der Baugenehmigung vom 04.08.2015 bereits baurechtlich zugestimmt wurde. Damit ist der im Außenbereich gelegene Betrieb auch als schutzwürdig einzustufen.

Eine Voraussetzung für die Nutzungsänderung zur Betonteilefertigung im Jahr 2015 war, dass die bestehende erhaltenswerte Bausubstanz zweckmäßig verwendet wird. Diese Voraussetzung gilt in der Regel als erfüllt, wenn das Gebäude objektiv und langfristig in seiner Gestalt den Ansprüchen der beabsichtigten Nutzung genügt. Dass eine Erweiterung nun bereits 8 Monate nach dem Produktionsbeginn erforderlich ist, um im Wettbewerb bestehen zu können, ist dem schutzwürdigen Interesse der Bauherrschaft an einer maßvollen und angemessenen Ausdehnung seines Betriebs zuzurechnen. Die Erweiterung dient zudem ja gerade dem Interesse der Bauherrschaft zur Sicherung der langfristigen und zweckmäßigen Verwendung der vorhandenen Bausubstanz.

Ergebnis
Nach Auffassung der Verwaltung bewegt sich die beantragte Erweiterung im Rahmen dessen, was im Sinne eines Bestandsschutzes einem Betriebsinhaber zur Qualitätssicherung und flexiblen Anpassung seines Betriebes an geänderte Marktbedingungen zugestanden werden muss. Zudem liegt die Erweiterung mit 32% im Bereich der mittleren Spannweite von 20% - 50% anderer Fälle, in denen dies als angemessene Erweiterung angesehen wurde.

Im derzeit laufenden Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan (FNP) ist für dieses Baugrundstück die Ausweisung einer Gewerbefläche vorgesehen, um die gewerbliche Entwicklung dieses Standortes zukünftig zu sichern. Ein Warten auf den Abschluss dieses FNP-Verfahrens kommt aus zeitlichen Gründen für die Bauherrschaft nicht in Betracht.

Da die Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Bauvorhaben nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB vorliegen, empfiehlt die Verwaltung das Einvernehmen zu erteilen.

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird nach §§ 36, 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB erteilt.

Beschluss-Nr. 7.2

Zeitnah eingereichte Baugesuche

Beschluss-Nr. 8

Verschiedenes

ZUR BEURKUNDUNG !

Ortsvorsteher:	Für das Gremium:	Schriftführer:
.....	.....	.....
	.....	