

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

**über die öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates  
Zollenreute**

**vom 29.03.2018**

**im Dorfgemeinschaftshaus Zollenreute**

**Beginn: Uhr**

**Ende: Uhr**

**Anwesend:**

**Ortsvorsteher/in**

Bernhard Allgayer

**Ortschaftsrat/rätin**

Stephan Dangel

Jürgen Hirschmann Ortschaftsrat

Beatrice Metzger 2. Stv. Ortsvorsteherin

Siegfried Ott Ortschaftsrat

Klaus Poppenmaier Ortschaftsrat

Peter Sonntag Ortschaftsrat

Cornelius Strasser Ortschaftsrat

Stephan Wülfrath 1. Stv. Ortsvorsteher

**Schriftführer/in**

Andrea Koch

**Abwesend:**

## **Tagesordnung**

Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung
- 2 Protokoll, Bekanntgaben und Mitteilungen
- 3 Bürgerfragestunde
- 4 Beratung über Unechte Teilortswahl in der Ortschaft  
Vorlage: 70/008/2018
- 5 Vorschlag des Straßennamens für Baugebiet "Tafelesch"  
Vorlage: 70/009/2018
- 6 Spielgerät Rugetsweiler - Vorberatung  
Vorlage: 70/010/2018
- 7 Baugesuche
- 7.1 Aufstellen eines Bürocontainers, Erstellen eines überdachten Freisitzes,  
Aufkiesung des Ausstellungsgeländes  
Aulendorf, Alte Kiesgrube 28, Flst. Nr. 134/17  
Vorlage: 40/206/2018/1
- 7.2 Neubau einer Halle  
Rugetsweiler, Tobelweg 3, Flst. Nr. 158/16  
Antrag auf Verlängerung  
Vorlage: 40/200/2018/1
- 7.3 zeitnah eingereichte Baugesuche
- 8 Verschiedenes

**Beschluss-Nr. 1**

**Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung**

**Beschluss-Nr. 2**  
**Protokoll, Bekanntgaben und Mitteilungen**

**Beschluss-Nr. 3**  
**Bürgerfragestunde**

**Beschluss-Nr. 4**

**Beratung über Unechte Teilortswahl in der Ortschaft**  
**Vorlage: 70/008/2018**

**Ausgangssituation:**

Zuletzt wurde die unechte Teilortswahl zur Kommunalwahl 2011 überarbeitet. Damals wurde von den Ortsteilen die Empfehlung ausgesprochen, die unechte Teilortswahl in der Gemeinde beizubehalten und in den Ortsteilen abzuschaffen.

Dieser Empfehlung folgte der Gemeinderat nicht und beschloss die Abschaffung der unechten Teilortswahl im Gemeinderat und Beibehaltung in den Ortschaften. Aufgrund der Überschreitung der 10.000 Einwohnermarke muss sich der Gemeinderat von 14 auf mindestens 18 Mitglieder erweitern.

Das Ortschaftsgremium setzt sich in Zollenreute aus 9 Mitgliedern zusammen. Aufgrund der unechten Teilortswahl sind diese Sitze wie folgt aufgeteilt:

4 Sitze Zollenreute

4 Sitze Rugetsweiler

1 Sitz Röschen, Vogelplatz, Poppenmeier, Vogelsang, Fassmacher, Schindelplatz

Die unechte Teilortswahl soll sicherstellen, dass jeder Bezirk auch mit einem Vertreter vertreten ist.

Vorteile der unechten Teilortswahl:

Sicherstellung, dass jeder Bezirk einen Vertreter stellt.

Vorteile zur Abschaffung der unechten Teilortswahl:

Die Bezirke sind zusammengewachsen. Es ist eine überschaubare Wahl. Kandidaten können innerhalb der Liste nachrücken, ohne zusätzlich Wahlbezirksbeschränkung. Es sind leichter Kandidaten für den Ortschaftsrat zu finden.

**Beschlussantrag:**

Beratung und Beschlussfassung

**Beschluss-Nr. 5**

**Vorschlag des Straßennamens für Baugebiet "Tafelesch"**

**Vorlage: 70/009/2018**

**Ausgangssituation:**

Die Entwicklung des Baugebietes „Tafelesch“ ist soweit fortgeschritten, dass die Straßennamen festgelegt werden müssen.

Da es sich im Baugebiet um keine Durchfahrtsstraßen handelt und im angrenzenden Baugebiet der Name „Im Obstgarten“ besteht, wird folgender Straßennamen vorgeschlagen:

Im Tafelesch 1 bis ....

**Beschlussantrag:**

Der Ortschaftsrat beschließt für das Baugebiet „Tafelesch“ den Straßennamen „Im Tafelesch“.

**Beschluss-Nr. 6**

**Spielgerät Rugetsweiler - Vorberatung**  
**Vorlage: 70/010/2018**

**Ausgangssituation:**

Eltern von Rugetsweiler haben mit der Bitte vorgesprochen, ein Kinderspielgerät in Rugetsweiler zu errichten.

Nach städtischen Unterlagen leben in Rugetsweiler 14 Kinder im Alter zwischen 0 – 3 Jahre und 24 Kinder im Alter zwischen 3 – 6 Jahre.

Der Ortschaftsrat hat am 27.07.2017 über ein Kinderspielgerät für Rugetsweiler beraten. Es wurde beschlossen Mittel zu beantragen und mit den Angrenzern zu sprechen.

Im Haushalt 2018 wurden 20.000 € eingestellt. Die Kosten für das Spielgerät in Zollenreute mit zwei Sitzbänken und der Drainage beliefen sich auf 20.000 €.

Das Spielgerät in Zollenreute wird gut besucht. Die Stabilität und die Verwitterung des Materials sind sehr zufriedenstellend.

Das Spielgerät wäre auch in Rugetsweiler für die angesprochene Altersgruppe von 2 – 10 Jahre passend.

**Beschlussantrag:**

Der Ortschaftsrat spricht sich für Rugetsweiler für ein vergleichbares oder identisches Spielgerät wie in Zollenreute aus. Ferner soll eine Sitzbank errichtet werden. Mit der Beispielbarkeit ist die Nutzungsbeschilderung anzubringen.



**Beschluss-Nr. 7**  
**Baugesuche**

### **Beschluss-Nr. 7.1**

**Aufstellen eines Bürocontainers, Erstellen eines überdachten Freisitzes,  
Aufkiesung des Ausstellungsgeländes  
Aulendorf, Alte Kiesgrube 28, Flst. Nr. 134/17  
Vorlage: 40/206/2018/1**

#### **Ausgangssituation:**

Die Bauherrschaft beantragt im Rahmen eines Bauantrages das Aufstellen eines Bürocontainers, Erstellen eines überdachten Freisitzes sowie die Aufkiesung des Ausstellungsgeländes auf dem Flst. Nr. 134/17, Alte Kiesgrube 28, in Aulendorf-Zollenreute.

Der Antragsteller betreibt auf dem Grundstück einen KFZ-Handel mit Ausstellungsfläche. Die beantragten Anlagen sind bereits errichtet.

Im Jahr 2013 wurde vom Antragsteller für eine KFZ-Werkstatt mit Verkaufsraum eine Bauvoranfrage für die Erstellung einer Halle mit Büros, Werkstatt und Wohnhaus auf dem Grundstück, Flst. 134/17, eingereicht. Diesem Bauvorbescheid hat der AUT in seiner Sitzung vom 06.11.2013 mit folgendem Beschluss zugestimmt.

1. Das Einvernehmen zum geplanten Bauvorhaben wird vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrates Zollenreute erteilt.
2. Einer Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze wird zugestimmt.
3. Die Bauherrschaft wird darauf hingewiesen, dass die Betriebsleiterwohnung dem Bauvorhaben zugeordnet und untergeordnet sein muss.
4. Das im Bebauungsplan vorgeschriebene Pflanzgebot ist im Hinblick auf die Anzahl der Bäume umzusetzen, der Standort kann flexibel ausgewählt werden.

Der Bauvorbescheid wurde am 22.04.2014 erteilt unter:

Einer Befreiung gemäß § 31 (2) BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans Achberg III hinsichtlich:

- Bauquartierüberschreitung

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO wird folgende Ausnahme bewilligt:

- Errichtung einer Wohnung für die Betriebsleiterin / Betriebsleiter

Diese Ausnahmegewilligung gemäß § 8 Absatz 3 Ziffer 1 BauNVO ist mit folgenden auflösenden Bedingungen verknüpft:

1. Die Nutzung der Wohnung darf erst aufgenommen werden, wenn der Betrieb in dem/ n gewerblichen Gebäude/n aufgenommen worden ist.
2. Die Wohnung muss dauerhaft dem Gewerbebetrieb zugeordnet sein.

Eine anderweitige Wohnnutzung ist unzulässig.

Ein Bauantrag für die vor angeführte Bauvoranfrage wurde nicht eingereicht und das Bauvorhaben nicht umgesetzt.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Achberg III, 1. Änderung vom 15.10.2010  
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
Gemarkung: Zollenreute  
Befreiung: Gewerbebau - Überschreitung der Baugrenze

### **Überschreitung der Baugrenze**

Im Bebauungsplan ist für dieses Quartier ein umlaufendes Baufenster mit einem Abstand von 10 m zum Straßenverlauf festgesetzt. Dieses Baufenster wird mit den beantragten und bereits errichteten Stellplatzflächen und mit dem überdachten Freisitz teilweise überschritten.

Unter Ziffer 1.3 des Bebauungsplanes ist festgelegt, dass die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgelegt ist. Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, im Sinne von Gebäuden (§ 2 (2) LBO), sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Dies gilt auch für Lagerflächen sowie für Garagen, Stellplätze, soweit sie nicht gesondert im Plan dargestellt sind.

Diese Überschreitungen der Baugrenze bedürfen somit einer Befreiung nach § 31 (2) BauGB. Danach kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit dem öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Aufgrund des Zuschnittes des Grundstückes und der Geländeverhältnisse erscheint eine sinnvolle Überplanung dieser Fläche nur mit einer Überschreitung der Baugrenze möglich zu sein. Eine Überschreitung in einem gewissen Umfang erscheint städtebaulich vertretbar zu sein.

Das im Bebauungsplan festgelegte Pflanz- und Erhaltungsgebot kann trotzdem eingehalten werden. Es ist zudem eine Begrünung der Grenze mit Heckenpflanzen bereits umgesetzt.

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Im nordwestlichen Quartiersbereich wurden ebenfalls bereits Befreiungen zur Überschreitung der Baugrenze erteilt (Bruckstr. 15 – Stellplatz, Alte Kiesgrube 26 – Werbeanlage). Das Entgegenstehen von nachbarrechtlichen und öffentlichen Belangen ist nicht erkennbar.

### **Beschlussantrag:**

Der Ortschaftsratsrat Zollenreute erteilt dem Bauvorhaben sein Einvernehmen.

**Beschluss-Nr. 7.2**  
**Neubau einer Halle**  
**Rugetsweiler, Tobelweg 3, Flst. Nr. 158/16**  
**Antrag auf Verlängerung**  
**Vorlage: 40/200/2018/1**

**Ausgangssituation:**

Der Antragsteller beantragt mit Schreiben vom 22.01.2018 erneut die Verlängerung der Baugenehmigung vom 19.01.2012 für den „Neubau einer Halle zur Auto-Aufbereitung“ auf dem Grundstück Tobelweg 3, Flurstück Nr. 158/16 in Aulendorf

Die Bauherrschaft hat am 12.11.2014 bereits die erstmalige Verlängerung der bestehenden Baugenehmigung beantragt.

Es soll eine Halle mit einer Grundfläche von 10,06 m x 12,06 m mit einer Höhe von 6,64 m an die bestehende Garage angebaut werden. Es ist ein Satteldach mit 20° Dachneigung geplant.



**Vorgeschichte**

Dem Bauvorhaben liegt ein positiver Bauvorbescheid vom 24.06.1999 zu Grunde, der vom Landratsamt am 01.10.2008 bis zum 24.06.2011 verlängert wurde.

Der Bauherr hat am 12.07.2010 ein von der Bauvoranfrage abweichendes Baugesuch zum Abbruch der bestehenden Garagen und Neubau einer Doppelgarage, Lager und Waschhalle eingereicht. Der AUT hat diesem Baugesuch am 15.09.2010 sein Einvernehmen erteilt.

Da das Landratsamt eine Genehmigung dieser geänderten Planung jedoch nicht in Aussicht gestellt hat, wurde der Bauantrag vom Bauherrn mit Schreiben vom 08.06.2011 zurückgezogen.

Dem danach eingereichten Bauantrag vom 09.06.2011, der der Bauvoranfrage entsprach, hat der AUT am 06.07.2011 zugestimmt und das Landratsamt hat am 19.01.2012 die Baugenehmigung dazu erteilt. Der Verlängerungsantrag bezieht sich nun auf die zweite Verlängerung dieser Baugenehmigung.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Unbeplanter Innenbereich

Rechtsgrundlage: § 34 BauGB  
Gemarkung: Zollenreute

Nach § 62 LBO BW erlischt eine Baugenehmigung, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach der Erteilung der Genehmigung mit der Bauausführung begonnen oder wenn sie nach diesem Zeitraum ein Jahr unterbrochen worden ist. Die Frist kann mit einem schriftlichen Antrag um jeweils bis zu drei Jahren verlängert werden.

Die Bauherrschaft hat mit dem Schreiben 22.01.2018 fristgerecht einen Antrag auf weitere Verlängerung der Baugenehmigung vom 19.01.2012 beim Landratsamt Ravensburg eingereicht. Die Baugenehmigung wurde im ersten Verlängerungsantrag bis zum 02.02.2018 verlängert.

Bei der Verlängerung einer Baugenehmigung handelt es sich in der Sache letztlich um eine Neuerteilung mit der Folge, dass das Einvernehmen der Gemeinde einzuholen ist.

Eine Verlängerung der Baugenehmigung ist nur möglich, wenn das Vorhaben zu dem Zeitpunkt, zu dem über den Antrag entschieden wird, noch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Als öffentlich-rechtliche Vorschriften sind hier die baurechtlichen Bestimmungen nach § 34 BauGB zu prüfen.

#### **Auflagen der Baugenehmigung**

In seiner Baugenehmigung hat das Landratsamt als Auflage die Lärmrichtwerte von allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) (22.00 – 06.00 Uhr) angesetzt. Lärmintensive Maßnahmen wurden nicht zugelassen (Ausbeulen von Karosseriearbeiten, Schlagschraubereinsatz o.ä.). Bei anderen lärmenden Arbeiten (Poliermaschinen, Staubsauger, Hochdruckreiniger) im Hallenbereich ist das Werkstatttor geschlossen zu halten.

Die Umgebungsbebauung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Dort sind u.a. auch nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Mit den in der Baugenehmigung getroffenen Auflagen zum Immissionsschutz hat das Landratsamt bereits die zulässige Lärmbelastung so begrenzt, dass der Betrieb die umgebende allgemeine Wohnbebauung nicht stört. Mit diesen Auflagen ist die Art der baulichen Nutzung an diesem Standort zulässig. Die Größe des Gebäudes entspricht den in der Umgebung vorhandenen Gebäudekubaturen und nutzt das Grundstück nicht stärker als in den angrenzenden Baugrundstücken. Das Vorhaben fügt sich somit hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie der überbauten Grundstücksfläche in die Umgebung ein. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind augenscheinlich nicht verletzt, eine Beeinträchtigung des Ortsbilds ist nicht erkennbar.

Bei der wiederholten Prüfung haben sich damit keine Gründe ergeben, die gegen eine Zulässigkeit des Bauvorhabens nach § 34 BauGB sprechen. Deshalb ist der AUT an seine ursprüngliche Entscheidung über das bereits erteilte Einvernehmen gebunden.

Eigentumsveränderungen bei den Angrenzern haben sich seit der Erteilung der Baugenehmigung nicht ergeben, so dass keine erneute Angrenzeranhörung durchgeführt werden muss.

Nachdem aufgrund der derzeitigen Sach- und Rechtslage keine entgegenstehenden Belange erkennbar sind, die eine Ablehnung aus planungsrechtlicher Sicht begründen könnten, schlägt die Verwaltung vor, dem erstmaligen Verlängerungsantrag der Baugenehmigung zuzustimmen und das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.

**Beschlussantrag:**

Der Ortschaftsrat Zollenreute stimmt dem zweiten Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung vom 19.01.2012 zu und erteilt sein Einvernehmen zum Bauvorhaben.

**Beschluss-Nr. 7.3**  
**zeitnah eingereichte Baugesuche**

**Beschluss-Nr. 8**  
**Verschiedenes**



**ZUR BEURKUNDUNG !**

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....