

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

**über die öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates
Zollenreute**

vom 23.04.2020

im Ratssaal

Beginn: Uhr

Ende: Uhr

Anwesend:

Ortsvorsteher/in

Stephan Wülfrath Ortsvorsteher

Ortschaftsrat/rätin

Stephan Dangel, Ortschaftsrat
Pierre Groll, Ortschaftsrat
Jürgen Hirschmann Ortschaftsrat
Beatrice Metzger 2. Stv. Ortsvorsteherin
Klaus Poppenmaier Ortschaftsrat
Peter Sonntag Ortschaftsrat
Cornelius Strasser Ortschaftsrat

Abwesend:

Tagesordnung

Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung
- 2 Mitteilungen, Protokoll
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Baugesuche
 - 4.1 Neubau einer Maschinenhalle
Zollenreute, Mochenwanger Straße 75, Flst. Nr. 242/8
Vorlage: 40/507/2020/1
 - 4.2 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
Zollenreute, Im Tafesch 5, Flst. Nr. 298/3
Vorlage: 40/509/2020/1
 - 4.3 Neubau Lagerboxen und Carports
Aulendorf, Esbach 4/1, Flst. Nr. 359
Vorlage: 40/498/2020/1
 - 4.4 Erweiterung der Abstellflächen mit Hagelschutz für Reisemobile und
Abstellflächen für PKW
Aulendorf, Carthago Ring 1, Flst. Nr. 271/4 und 271 Teilgrundstück
Vorlage: 40/511/2020/1
 - 4.5 Neubau einer Photovoltaikanlage
Neubau Carport mit PV-Anlage
Zollenreute, Bruckstraße 25, Flst. Nr. 133/5
Vorlage: 40/513/2020/1
 - 4.6 Neubau eines Einfamilienwohnhauses Zollenreute, Im Tafesch 7, Flst. Nr.
298/4
Kenntnisgabeverfahren
Vorlage: 40/512/2020/1
 - 4.7 Neubau eines Einfamilienwohnhauses
Zollenreute, Im Tafesch 11, Flst. Nr. 298/6
Vorlage: 40/517/2020/1
- 5 Verschiedenes

Beschluss-Nr. 1

Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung

Beschluss-Nr. 2
Mitteilungen, Protokoll

Beschluss-Nr. 3
Einwohnerfragestunde

Beschluss-Nr. 4

Baugesuche

Beschluss-Nr. 4.1

Neubau einer Maschinenhalle **Zollenreute, Mochenwanger Straße 75, Flst. Nr. 242/8** **Vorlage: 40/507/2020/1**

Ausgangssituation:

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau einer Maschinenhalle auf dem Grundstück, Mochenwanger Straße 75, Flst. Nr. 242/8 in Zollenreute.

Die geplante Maschinenhalle hat die Abmessungen 9,00 x 12,00 m und dient der Unterbringung von Baumaschinen für einen gewerblichen Baggerbetrieb. Das Hallendach und die Hallenwände werden als zimmermannsmässige Holzkonstruktion auf einem Betonsockel ausgeführt. Die Wandverkleidung erfolgt mit anthrazitgrauem Trapezblech. Das Satteldach mit 17° Dachneigung hat eine Firsthöhe von 6,28 m und wird mit rotbraunen Sandwich-Trapezblech eingedeckt.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Ortsabrundung Zollenreute
Rechtsgrundlage: §§ 30 BauGB, 34 BauGB
Gemarkung: Zollenreute
Eingangsdatum: 02.03.2020

Das Bauvorhaben liegt innerhalb der Ortsabrundung Zollenreute, welche neben der Umgrenzung keine weiteren Festsetzungen enthält.

Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 BauGB.

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Art der baulichen Nutzung

Die nähere Umgebung ist geprägt durch Wohnhäuser, einen ehemaligen Gasthof, und eine Metzgerei. Im Ortskern befindet sich ein Ponyhof und am Ortsrand ein Gewerbebetrieb. Das Baugebiet ist als Dorfgebiet MD nach § 5 BauNVO einzustufen. In Dorfgebieten sind nach § 5 Abs. 2 Pkt. 6 BauNVO Gewerbebetriebe und somit die beantragte Maschinenhalle zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

In einem Dorfgebiet dürfen gemäß § 17 BauNVO eine max. Grundflächenzahl GRZ von 0,6 und eine max. Geschosflächenzahl GRZ von 1,2 nicht überschritten werden.

Das Bauvorhaben hält mit seiner überbauten Grundstücksfläche und Geschossigkeit die Obergrenzen nach § 17 BauNVO ein und ist damit zulässig.

Ortsbild und äußere Gestaltung

Durch die Lage an der Durchgangsstraße Mochenwanger Straße hat das Bauvorhaben eine prägende Wirkung auf das Ortsbild und den Dorfcharakter. Die Wand- und

Dachverkleidung der geplanten Maschinenhalle ist in einer Trapezblechausführung vorgesehen. Das Gebäude wirkt dadurch bezogen auf die Materialität wie ein Industriebau. Die Wohngebäude und der ehemalige Gasthof in der direkten Umgebung wurden in traditioneller Bauart d.h verputztes Mauerwerk und Ziegeldach hergestellt. Die geplante Maschinenhalle mit ihrer äußeren Erscheinung steht in starkem Kontrast zu den umliegenden Gebäuden, was eine optische Spannung bewirkt.

Um das Ortsbild zu wahren empfiehlt die Verwaltung die Außenwände der Maschinenhalle mit einer Holzverkleidung z. B. Vertikalschalung auszuführen.

Beschlussantrag:

Beratung und Entscheidung

Beschluss-Nr. 4.2

Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
Zollenreute, Im Tafesch 5, Flst. Nr. 298/3
Vorlage: 40/509/2020/1

Ausgangssituation:

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Flurstück Nr. 298/3, im Tafesch 5 in Zollenreute.

Das geplante Wohnhaus beinhaltet ein Vollgeschoss und hat die Abmessungen 12,12 x 13,85 m. Die Firsthöhe des Satteldaches beträgt 5,92 m. Das Satteldach von Wohnhaus und Doppelgarage hat jeweils die gleiche Dachneigung mit 24°.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Tafesch rechtskräftig seit 27.11.2017
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
Gemarkung: Zollenreute
Eingangsdatum: 05.03.2020

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplans Tafesch vom 27.11.2017, dessen Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet, WA nach § 4 BauNVO festsetzt.

Das Flurstück Nr. 298/3 befindet sich im Teilbereich A des Bebauungsplanes, für den folgende weitere Festsetzungen gelten:

- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude: 2 Wohnungen
- Überbaubare Grundstücksfläche GRZ: 0,4 nach § 19 Abs. 4 BauNVO
- Traufhöhe max.: 4,50 m
- Firsthöhe max.: 8,50 m
- Dachform: SD / WD / ZD
- Dachneigung: 15-42°

Das Bauvorhaben hält die Baugrenze, die Abstandsflächen und alle oben genannten Festsetzungen des Bebauungsplanes ein und ist daher planungsrechtlich zulässig. Der Ortschaftsratsrat Zollenreute erhalten das Bauvorhaben somit nur noch zur Kenntnis.

Beschlussantrag:

Das Bauvorhaben, welches den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Tafesch vom 27.11.2017 und damit dem städtebaulichen Planungsrecht entspricht, wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss-Nr. 4.3

Neubau Lagerboxen und Carports **Aulendorf, Esbach 4/1, Flst. Nr. 359** **Vorlage: 40/498/2020/1**

Ausgangssituation:

Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Neubau von Lagerboxen und Carports auf dem Grundstück Esbach 4/1, Flurstück Nr. 359 in Esbach.

Die Lagerboxen haben Längen von 9,37 m, 5,08 m und 10,00 m. Ihre Höhe beträgt 2,00 m. Eine Überdachung ist nicht vorgesehen.

Die Carports sind mit einer Grundfläche von ca. 6,04 m x 11,45 m geplant. Das extensiv begrünte Flachdach hat eine Höhe von 2,99 m. Die gesamte Konstruktion wird in Stahlbetonbauweise ausgeführt.

Die Carports dienen der Unterbringung von Anhänger und Fahrzeugen. In den Lagerboxen sollen Materialien und Baustoffe des Gartenbaubetriebes untergebracht werden. Die genannten baulichen Anlagen werden an der südwestlichen Grundstücksgrenze zum öffentlichen Weg, Flst. Nr. 366 errichtet.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Ortsabrundung Esbach

Rechtsgrundlage: § 34 BauGB

Gemarkung: Zollenreute

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundung Esbach, die in ihrer Abrundungssatzung Festsetzungen über die Bauweise (1,5 geschossig), Dachneigung und Dachaufbauten enthält.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich somit im Übrigen nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die zulässige Art der Nutzung ergibt sich aus § 34 Abs. 2 BauGB.

Die umgebende Bebauung weist die Merkmale eines Mischgebiets auf. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Für den Betrieb der Lagerhalle des Gartenbaubetriebes liegt bereits die Baugenehmigung vor. Die weitergehenden Nutzungen mit Lageboxen und Carports sind als Art der baulichen Nutzung im Mischgebiet zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit dem Bestandsgebäude vorgegeben und übersteigt mit den Nebenanlagen nicht das Maß der Umgebungsbebauung.

Die Verwaltung empfiehlt die Massivwände der Lagerboxen zum Flurstück Nr. 360 hin in voller Länge mit heimischen und standortgerechten Sträuchern einzugrünen.

Die Voraussetzungen für das Einfügen liegen vor. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.

Beschlussantrag:

Der Ortschaftsrat Zollenreute erteilt sein Einvernehmen zum Bauvorhaben.

Beschluss-Nr. 4.4

**Erweiterung der Abstellflächen mit Hagelschutz für Reisemobile und
Abstellflächen für PKW
Aulendorf, Carthago Ring 1, Flst. Nr. 271/4 und 271 Teilgrundstück
Vorlage: 40/511/2020/1**

Ausgangssituation:

Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren die Erweiterung der Abstellflächen mit Hagelschutz für Reisemobile und Abstellflächen für PKW auf dem Grundstück Flst. Nr. 271/4 + 271 Teilgrundstück in Aulendorf.

Die Planung sieht vor die vorhandenen Abstellplätze auf dem Flst. Nr. 271/4 in südöstlicher Richtung zu erweitern. Die beantragte Erweiterungsfläche für Abstellflächen besteht aus ca. 4.500 m² Kiesfläche und hat die Abmessungen von 30,57 x 147,17 m. Zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist eine Versickerungsmulde Nord mit 925 m² Fläche und eine Versickerungsmulde Süd mit 215 m² Fläche vorgesehen. Die Ausführung der Einfriedung und Bepflanzung erfolgt entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans „Oberrauhen-Erweiterung II und 1. Änderung Oberrauhen-Erweiterung I“.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: „Oberrauhen-Erweiterung II und 1. Änderung Oberrauhen-Erweiterung I“
Rechtsgrundlage: §§ 30 BauGB, 33 BauGB
Gemarkung: Aulendorf
Eingangsdatum: 06.03.2020

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Oberrauhen-Erweiterung II und 1. Änderung Oberrauhen-Erweiterung I“.

Da der Bebauungsplan noch nicht rechtskräftig ist, erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens aufgrund § 33 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung.

Nach § 33 Abs. (1) Baugesetzbuch (BauGB) ist in Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist, ist ein Vorhaben zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Absatz 2, § 4 Absatz 2 und § 4a Absatz 2 bis 5 durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

Nach Auffassung der Verwaltung liegen die oben genannten Voraussetzungen vor.

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauvorhaben das Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussantrag:

Der Ortschaftsrat Zollenreute erteilt dem Bauvorhaben auf Grundlage von § 33 BauGB sein Einvernehmen.

Beschluss-Nr. 4.5

Neubau einer Photovoltaikanlage
Neubau Carport mit PV-Anlage
Zollenreute, Bruckstraße 25, Flst. Nr. 133/5
Vorlage: 40/513/2020/1

Ausgangssituation:

Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Neubau einer Photovoltaikanlage, Neubau Carport mit PV-Anlage auf dem Grundstück Flst. Nr. 133/5, Bruckstraße 25, Gemarkung Zollenreute in Aulendorf.

Die geplante Photovoltaikanlage soll als 7-reihige Freiflächenanlage auf einer Metallunterkonstruktion errichtet werden. Die Freiflächenanlage beinhaltet eine Modulfläche von 3.234,80 m².

Entlang der Bruckstraße kommt der geplante Carport mit einer Grundfläche von 8,99 x 50,51 m zur Ausführung. Der Carport besteht aus einer Stahlkonstruktion mit einem nach Südosten geneigten Pultdach. Die PV-Module auf dem Carportdach umfassen eine Fläche von 454,12 m².

Sämtliche solaren Gewinne aus den beiden oben genannten PV-Anlagen sollen zur Eigenstrom-Nutzung verwendet werden.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: „Oberrauhen 1.Änderung“ vom 06.03.2015.
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
Gemarkung: Zollenreute
Eingangsdatum: 11.03.2020

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans „Oberrauhen 1. Änderung“ vom 06.03.2015. Dieser sieht für das Flurstück Nr. 133/5 ein Gewerbegebiet GE6 vor. Der Bebauungsplan enthält hinsichtlich Photovoltaiknutzung keine ausschließenden Festsetzungen. Die geplante Freiflächen-PV-Anlage ist als bauliche Anlage nach § 2 LBO zu beurteilen und somit vom Grundsatz her zulässig.

Bezüglich Photovoltaik-Anlagen gilt folgende Festsetzung des Bebauungsplans:
Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 8% Licht reflektieren (je Solarglasseite 4%).

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes sowie die bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden derzeit von der Baurechtsbehörde geprüft.

Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.

Beschlussantrag:

Der Ortschaftsrat Zollenreute erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.

Beschluss-Nr. 4.6

Neubau eines Einfamilienwohnhauses Zollenreute, Im Tafesch 7, Flst. Nr. 298/4

Kenntnisgabeverfahren

Vorlage: 40/512/2020/1

Ausgangssituation:

Die Bauherrschaft beantragt im Kenntnisgabeverfahren den Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Flurstück Nr. 298/4 in Zollenreute.

Das geplante Wohnhaus beinhaltet ein Vollgeschoß und hat die Abmessungen 11,33 x 13,40 m. Die Firsthöhe des 25° geneigten Walmdaches beträgt 5,76 m.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Tafesch rechtskräftig seit 27.11.2017

Rechtsgrundlage: § 30 BauGB

Gemarkung: Zollenreute

Eingangsdatum: 09.03.2020

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplans Tafesch vom 27.11.2017 dessen Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet, WA nach § 4 BauNVO festsetzt.

Das Flurstück Nr. 298/4 befindet sich im Teilbereich A des Bebauungsplanes, für den folgende weitere Festsetzungen gelten:

- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude: 2 Wohnungen
- Überbaubare Grundstücksfläche GRZ: 0,4 nach § 19 Abs. 4 BauNVO
- Traufhöhe max.: 4,50 m
- Firsthöhe max.: 8,50 m
- Dachform: SD / WD / ZD
- Dachneigung: SD: 15-42°; WD / ZD: 15-32°

Das Bauvorhaben hält die Baugrenze, die Abstandsflächen und alle oben genannten Festsetzungen des Bebauungsplanes ein und ist daher planungsrechtlich zulässig. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erhält das Bauvorhaben somit nur noch zur Kenntnis.

Beschlussantrag:

Das Bauvorhaben, welches den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Tafesch vom 27.11.2017 und damit dem städtebaulichen Planungsrecht entspricht, wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss-Nr. 4.7

Neubau eines Einfamilienwohnhauses
Zollenreute, Im Tafelesch 11, Flst. Nr. 298/6
Vorlage: 40/517/2020/1

Ausgangssituation:

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Flurstück Nr. 298/6 in Zollenreute.

Das geplante Wohnhaus beinhaltet zwei Vollgeschosse und hat die Abmessungen 8,02 x 9,52 m. Die Firsthöhe des 32° geneigten Satteldaches beträgt 7,37 m. Die Doppelgarage hat eine Grundfläche von 6,00 x 9,00 m und wird mit einem 2,77 m hohen Flachdach ausgeführt.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Bebauungsplan: Tafelesch rechtskräftig seit 27.11.2017

Rechtsgrundlage: § 30 BauGB

Gemarkung: Zollenreute

Eingangsdatum: 23.03.2020

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplans Tafelesch vom 27.11.2017 dessen Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet, WA nach § 4 BauNVO festsetzt.

Das Flurstück Nr. 298/6 befindet sich im Teilbereich B des Bebauungsplanes, für den folgende weitere Festsetzungen gelten:

- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude: 2 Wohnungen
- Überbaubare Grundstücksfläche GRZ: 0,35 nach § 19 Abs. 4 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse zwingend: II
- Traufhöhe max.: 6,50 m
- Firsthöhe max.: 9,50 m
- Dachform: SD / WD / ZD
- Dachneigung: 15-32°

Das Bauvorhaben hält die Baugrenze, die Abstandsflächen und alle oben genannten Festsetzungen des Bebauungsplanes ein und ist daher planungsrechtlich zulässig. Der Ortschaftsratsrat Zollenreute erhält das Bauvorhaben somit nur noch zur Kenntnis.

Beschlussantrag:

Das Bauvorhaben, welches den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Tafelesch vom 27.11.2017 und damit dem städtebaulichen Planungsrecht entspricht, wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss-Nr. 5
Verschiedenes

ZUR BEURKUNDUNG !

Ortsvorsteher:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....