

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

**über die öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates
Zollenreute**

vom 21.09.2020

im Ratssaal

Beginn: Uhr

Ende: Uhr

Anwesend:

Ortsvorsteher/in

Stephan Wülfrath Ortstvorsteher

Ortschaftsrat/rätin

Stephan Dangel, Ortschaftsrat
Pierre Groll, Ortschaftsrat
Jürgen Hirschmann Ortschaftsrat
Cornelia Lengerer Ortschaftsrätin
Klaus Poppenmaier Ortschaftsrat
Dieter Schuhmacher Ortschaftsrat
Peter Sonntag Ortschaftsrat
Sandra Sonntag Ortschaftsrätin
Cornelius Strasser Ortschaftsrat

Abwesend:

Tagesordnung

Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung
- 2 Bekanntgaben, Mitteilungen, Protokoll
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Nachbesetzung Kindergartenausschuss
- 5 Haushaltsansätze der Ortschaft Zollenreute für den Haushalt 2021
Vorlage: 70/019/2020
- 6 Baugesuche
 - 6.1 Neubau Lagerraum im Untergeschoss unter bestehendes Produktionsgebäude
Aulendorf, Bruckstraße 25, Flst. Nr. 134/3
Vorlage: 40/568/2020/1
 - 6.2 Erstellung eines Carports an bestehende Garage
Zollenreute, Mochenwanger Straße 91, Flst-Nr. 241/3
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/574/2020/1
 - 6.3 Sanierung Backhaus und Erneuerung Dachstuhl
Zollenreute, Fundschmid 1, Flst. Nr. 332
Vorlage: 40/589/2020/1
 - 6.4 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport
Zollenreute, Im Tafesch 2, Flst. Nr. 298/24
Vorlage: 40/592/2020/1
 - 6.5 Einbau von zwei Wohnungen in ehemaligen Wirtschaftsteil
Zollenreute, Mochenwanger Straße 46, Flst. Nr. 176
Bauvoranfrage
Vorlage: 40/599/2020/1
 - 6.6 Eröffnung eines Friseursalons im Keller
Rugetsweiler, Nelkenweg 1, Flst. Nr. 139
Vorlage: 40/605/2020/1
 - 6.7 Zeitnah eingereichte Baugesuche
- 7 Dorfstadel Zollenreute
- Einbau einer Wand und einer Zwischendecke
Vorlage: 70/020/2020
- 8 Verschiedenes

Beschluss-Nr. 1

Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung

Beschluss-Nr. 2
Bekanntgaben, Mitteilungen, Protokoll

Beschluss-Nr. 3
Einwohnerfragestunde

Beschluss-Nr. 4
Nachbesetzung Kindergartenausschuss

Beschluss-Nr. 5

Haushaltsansätze der Ortschaft Zollenreute für den Haushalt 2021
Vorlage: 70/019/2020

Ausgangssituation:

Um für das Jahr 2021 Mittel aus dem Haushalt der Stadt Aulendorf für den Teilort verwenden zu können müssen diese angemeldet werden.

Haushaltsreste können beim doppelten Haushaltssystem nicht in das Folgejahr übertragen werden.

Das hat zur Folge, dass Positionen im diesjährigen Vermögenshaushalt, die in 2020 nicht abgeschlossen und abgerechnet werden, in entsprechender Höhe neu angemeldet werden müssen.

Auch wenn es viele Wünsche gibt sollte die immer noch angespannte Finanzsituation der Stadt bedacht werden.

Beschlussantrag:

Der Ortschaftsrat berät über die Haushaltsansätze für das Jahr 2021

Beschluss-Nr. 6
Baugesuche

Beschluss-Nr. 6.1

Neubau Lagerraum im Untergeschoss unter bestehendes Produktionsgebäude
Aulendorf, Bruckstraße 25, Flst. Nr. 134/3
Vorlage: 40/568/2020/1

Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Lagerraums im Untergeschoss unter das bestehende Produktionsgebäude auf dem Grundstück Bruckstraße 25, Flst. Nr. 134/3 in Aulendorf.

Der Lagerraum wurde bereits erstellt. Vom Landratsamt Ravensburg wurden Unterlagen zur Nachgenehmigung angefordert.

Der nordwestliche Trakt des Betriebsgebäudes mit der Wurstküche ist im Untergeschoß auf Betonstützen gegründet. Zur Erweiterung der Lagerkapazität sollen die Betonstützen mit Wänden aus 36,5 cm starkem, weiß verputzten Mauerwerk geschlossen werden. Der geplante Lagerraum hat eine Grundfläche von 6,30 m x 16,00 m und eine Höhe von ca. 2,90 m. Die Erschließung erfolgt über eine Außentür.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Bebauungsplan Achberg III, § 30 BauGB
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
Gemarkung: Zollenreute
Eingangsdatum: 10.06.2020

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Achberg III. Der Lagerraum befindet sich innerhalb des Baufensters und integriert sich in den Bestand.

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes und wurde am 29.07.2020 dem Ausschuss für Umwelt und Technik und nun dem Ortschaftsrat Zollenreute zur Kenntnis gegeben.

Der Ortschaftsrat Zollenreute erhält das Bauvorhaben zur Kenntnis.

Beschluss-Nr. 6.2

Erstellung eines Carports an bestehende Garage **Zollenreute, Mochenwanger Straße 91, Flst-Nr. 241/3** **Antrag auf Befreiung** **Vorlage: 40/574/2020/1**

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren auf dem Grundstück Flst-Nr. 241/3, Mochenwanger Straße 91, in Zollenreute die Erstellung eines Carports an der bestehenden Garage.

Der geplante Carport soll als Verlängerungsbau des vorhandenen Garagengebäudes mit gleicher Firsthöhe errichtet werden. Das Bauwerk hat eine Gebäudetiefe von 6,50 m. Die Länge beträgt zur Straßenseite 5,69 m und im rückwärtigen Bereich 4,24 m. Der Carport ist in Holzkonstruktion erstellt und erhält ein Satteldach mit Ziegeldeckung. Die Dachneigung mit 30° auf der Westseite und 35° auf der Ostseite erfolgt in Angleichung an das vorhandene Garagengebäude. Die nördliche Giebelwand zur Imterstraße soll auf der vorhandenen Gartenmauer mit Fundament gegründet werden.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Großer Esch II. vom 11.08.1993
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
Gemarkung: Zollenreute
Eingangsdatum: 19.09.2019

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Großer Esch II“, welcher für das Flst. Nr. 296/45 ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festsetzt.

Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 32 ° bis 38 ° festgesetzt.

Baugrenze

Der Carport soll außerhalb der Baugrenze in der nicht überbaubaren Fläche errichtet werden.

Hierfür ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

Für das auf dem Grundstück vorhandene Garagengebäude wurde vom Technischen Ausschuss am 05.05.1999 der Überschreitung des Bauquartiers zugestimmt mit der Maßgabe, dass das Sichtdreieck an der Einmündung Imterstraße in die Mochenwanger Straße von Pflanzenbewuchs freizuhalten ist.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen für die nördliche Giebelwand und die östliche Rückwand liegen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche Flst. Nr. 296/0, „Imterstraße“. Gemäß Abs. 2 § 5 LBO Baden-Württemberg müssen die Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen liegen, bei beidseitig anbaubaren Flächen jedoch nur bis zu deren Mitte. Die Prüfung der Abstandsflächen erfolgt durch die Baurechtsbehörde.

Sichtdreieck

Die nördliche Giebelwand des Carports liegt direkt am Bereich Einmündung Imterstraße in die Mochenwanger Straße. Für den in die Imterstraße ein- /ausfahrenden Fahrzeugverkehr ist die Freihaltung des vorgeschriebenen Sichtdreieckes im Einmündungsbereich zwingend notwendig. Die Einhaltung der verkehrstechnischen Belange und Vorschriften wird von der Baurechtsbehörde und den Fachbehörden geprüft.

Befreiungen in der näheren Umgebung

In der Imterstraße 55, Flst. Nr. 296/9 wurde am 17.10.2000 eine Baugenehmigung mit

Befreiung für einen Flachdach-Carport in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche erteilt.

Die Verwaltung empfiehlt den Befreiungen zuzustimmen und das Einvernehmen zu erteilen.

- 1. Der Ortschaftsrat Zollenreute erteilt dem Bauvorhaben sein Einvernehmen.**
- 2. Der Befreiung zur Errichtung des Carports außerhalb der Baugrenze wird zugestimmt.**

Beschluss-Nr. 6.3

Sanierung Backhaus und Erneuerung Dachstuhl **Zollenreute, Fundschmid 1, Flst. Nr. 332** **Vorlage: 40/589/2020/1**

Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren die Sanierung Backhaus und Erneuerung Dachstuhl auf dem Grundstück Flst. Nr. 332, Fundschmid 1 in Zollenreute.

Das Backhaus ist Teil des ehemals landwirtschaftlichen Anwesens Fundschmidhof 1. Da das Gebäude eine sanierungsbedürftige Bausubstanz aufweist, soll der Dachstuhl erneuert werden. Das Backhaus hat die Abmessungen 5,12 m x 4,62 m. Die Außenwände bestehen vorwiegend aus verputztem Naturstein-Mauerwerk. Das Satteldach ist in Holzkonstruktion erstellt und mit Biberschwanzplatten eingedeckt.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Erneuerung kompletter Dachstuhl mit gleicher Dachdeckung wie im Bestand
- Einbau Betonringgurt zur Sicherung der Außenmauern
- Fassadensanierung innen und außen mit „altdeutschem Putz“

Der Dachstuhl wurde bereits erneuert. Der Antragssteller wurde von der Baurechtsbehörde aufgefordert einen Antrag auf Erteilung einer nachträglichen Baugenehmigung bei der Gemeinde einzureichen.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan:	Außenbereich
Rechtsgrundlage:	§ 35 BauGB
Gemarkung:	Zollenreute
Eingangsdatum:	13.11.2018

Das Vorhaben liegt im Außenbereich, deshalb ist eine Prüfung nach § 35 BauGB vorzunehmen.

Der Antragssteller hat das ehemals landwirtschaftliche Anwesen Fundschmid 1 erworben. Am 08.08.2019 wurde die Baugenehmigung für den Abbruch des Ökonomiegebäudes mit Wohnhaus + Neubau Zimmerei mit Wohngebäude, Umnutzung bestehende landwirtschaftliche Garage in gewerbliche Garage“ erteilt.

Durch die Baugenehmigung vom 08.08.2019 ist die Nutzungsänderung von der ehemaligen Landwirtschaft in den Zimmereibetrieb legalisiert.

Laut Antragssteller soll das Backhaus weiterhin für das Backen von Brot genutzt werden. Eine Nutzungsänderung ist somit nicht erforderlich.

Das vorhandene Backhaus wurde in das Baugenehmigungsverfahren 08.08.2019 nicht mit aufgenommen. Da es sich um ein rechtmäßig errichtetes Gebäude handelt, besteht für das Backhaus ein Bestandschutz.

Die beantragte Sanierung des Backhaus dient der Erhaltung der Gebäudesubstanz und dient dem Bestandsschutz. Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.

Der Ortschaftsrat Zollenreute erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

Beschluss-Nr. 6.4

Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport
Zollenreute, Im Tafesch 2, Flst. Nr. 298/24
Vorlage: 40/592/2020/1

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück Flst. Nr. 298/24 im Tafesch 2 in Zollenreute. Das unterkellerte Wohnhaus beinhaltet zwei Vollgeschosse und hat eine Grundfläche von 8,50 x 10,50 m. Die Firsthöhe des 22° geneigten Satteldaches beträgt 7,62 m. Der Doppelcarport hat die Abmessungen 6,00 x 6,50 m und wird mit einem Flachdach ausgeführt.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Tafesch rechtskräftig seit 27.11.2017
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
Gemarkung: Zollenreute
Eingangsdatum: 06.08.2020

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

Das Flurstück Nr. 298/24 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 Ausschuss für Umwelt und Technik und der Ortschaftsrat Zollenreute erhalten das Bauvorhaben somit nur noch zur Kenntnis.

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. 6.5

Einbau von zwei Wohnungen in ehemaligen Wirtschaftsteil
Zollenreute, Mochenwanger Straße 46, Flst. Nr. 176
Bauvoranfrage
Vorlage: 40/599/2020/1

Die Bauherrschaft stellt eine Bauvoranfrage für den Einbau von zwei Wohnungen in ehemaligen Wirtschaftsteil auf dem Grundstück Flst. Nr. 176, Mochenwanger Straße 46 in Zollenreute.

Das Wohn-und Wirtschaftsgebäude wurde als Bauernhaus mit Ökonomieteil errichtet. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde vor längerer Zeit aufgegeben.

Der Antragssteller möchte mit seiner Bauvoranfrage folgende Frage beantwortet haben: Ist der Einbau von zwei Wohnungen in den ehemaligen Wirtschaftsteil des Gebäudes genehmigungsfähig?

Bei der Sanierung und Umnutzung wird auf die Erhaltung des äußeren Erscheinungsbildes/ Gestaltwertes des Fachwerkgebäudes geachtet.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Außenbereich
Rechtsgrundlage: § 35 BauGB
Gemarkung: Zollenreute
Eingangsdatum: 04.08.2020

Das Grundstück Flst. Nr. 176, Mochenwanger Straße 46, welches bebaut werden soll, befindet sich weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 35 BauGB.

Am 29.11.1996 wurde vom Antragssteller der Bauantrag für den Bau eines Einfamilienhauses mit Carport und Garage auf dem Grundstück Flst. Nr. 176 gestellt. Die Baurechtsbehörde hat sich mit Schreiben vom 10.01.1997 gegen das Bauvorhaben ausgesprochen. Das Gebäude würde zur Erweiterung und Verfestigung der bereits an der Mochenwanger Straße vorhandenen Splittersiedlung führen.

Nach § 35 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt

Eine Privilegierung als land-/forstwirtschaftlicher Betrieb nach § 35 BauGB liegt nicht vor.

Bei der nun vorliegenden Bauvoranfrage handelt es sich um die Sanierung und Nutzungsänderung eines vorhandenen Wohn-und Wirtschaftsgebäude.

Gemäß § 35 Abs. 4 BauGB kann der Änderung eines bisherigen land- bzw. forstwirtschaftlichen Gebäudes nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind. Dies liegt vor, wenn:

a) das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient,

- b) die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt,
- c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurückliegt,
- d) das Gebäude vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden ist,
- e) das Gebäude im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs steht,
- f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken neben den bisher nach Absatz 1 Nummer 1 zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle entstehen und
- g) es eine Verpflichtung übernommen wird, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 erforderlich.

Nach Auffassung der Verwaltung liegen die oben genannten Voraussetzungen für eine Änderung der Nutzung vor.

Grundsätzlich ist eine Nutzung des Ökonomieteils zur Instandhaltung des Wohn- und Wirtschaftsgebäude wünschenswert. Gemäß dem Kenntnisstand der Verwaltung steht das Gebäude nicht unter Denkmalschutz.

Ergebnis

Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben das Einvernehmen zu erteilen.

Der Ortschaftsrat Zollenreute erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.

Beschluss-Nr. 6.6

Eröffnung eines Friseursalons im Keller
Rugetsweiler, Nelkenweg 1, Flst. Nr. 139
Vorlage: 40/605/2020/1

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren eine Nutzungsänderung von einem Vorratsraum in einen Friseursalon auf dem Grundstück Flst. Nr. 139, Nelkenweg 1 in Rugetsweiler.

Das Wohngebäude Nelkenweg 1 mit den Abmessungen 8,90 m x 9,00 m verfügt über ein Hauptgeschoss und eine Unterkellerung auf zwei Ebenen. Im Untergeschoss soll im Raum für Vorräte ein gewerblicher Friseursalon eingerichtet werden. Die Nutzfläche des Friseursalons beträgt ca. 16,40 m². Im beantragten Friseursalon gibt es eine Beschäftigte.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Rugetsweiler vom 09.09.1964
Rechtsgrundlage: §30 BauGB
Gemarkung: Zollenreute
Eingangsdatum: 03.09.2020

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Baulinienplans Rugetsweiler, der außer der Baulinie keine weiteren Festsetzungen enthält.

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.

Art der baulichen Nutzung

Die nähere Umgebung ist durch Wohnbebauung geprägt und kann allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO eingestuft werden. Gemäß § 4 Abs. 3 Satz 2 können in einem allgemeinen Wohngebiet sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Nach den Angaben zu gewerblichen Anlagen, gehen keine schädlichen Auswirkungen auf Beschäftigte oder die Nachbarschaft aus. Der beantragte Friseursalon kann als nicht störendes Gewerbe bewertet werden.

Maß der baulichen Nutzung

Durch die beantragte Nutzungsänderung wird die überbaute Grundstücksfläche (GRZ) und die Geschoßfläche (GFZ) nicht verändert. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Stellplätze

Gemäß Lageplan weist der Antragssteller auf dem Grundstück Flst. Nr. 139 drei Stellplätze und eine Garage nach. Die Stellplatzanforderung wird von der Baurechtsbehörde geprüft.

Nach Auffassung der Baurechtsbehörde ist in dem Gebiet Bebauungsplan Rugetsweiler ein nicht störendes Gewerbe zu dem der beantragte Friseursalon zählt, zulässig.

Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben das Einvernehmen zu erteilen.

Der Ortschaftsrat Zollenreute erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.

Beschluss-Nr. 6.7
Zeitnah eingereichte Baugesuche

Beschluss-Nr. 7
Dorfstadel Zollenreute
- Einbau einer Wand und einer Zwischendecke
Vorlage: 70/020/2020

Von den Vereinen wurde der Wunsch nach dem Einbau einer Trennwand hinter dem Bereich der mobilen Bühne und dem Erstellen einer Zwischendecke über dem dadurch entstehenden Raum, geäußert.

Der Lagerraum auf der Zwischendecke soll als Lagerfläche genutzt werden.

Wand und Zwischendecke sind in den bisher beschlossenen Plänen und Kosten nicht enthalten. Die ermittelten Materialkosten liegen bei **13.458,90 €**.

Die Freiwillige Feuerwehr Abt. Zollenreute erhält 2020 noch ein zweites Einsatzfahrzeug (MTW). Für dieses Fahrzeug wird weiterer Platz benötigt. Dieser Platz soll im Anbau des Feuerwehrhauses (Bauhofgarage) zur Verfügung gestellt werden. Dieser Raum wird bisher von der Laienspielgruppe als Lagerraum genutzt. Der fehlende Lagerplatz soll durch den Einbau der Zwischendecke abgedeckt werden.

Seit Beginn der Planungen für den Dorfstadel mit Backhaus sind die Kosten des Vorhabens immer wieder gestiegen. Dies begründet sich zu großen Teilen in Vorgaben für den Lärmschutz (Einbau einer Lüftungsanlage) und der Preisentwicklung auf dem Bausektor.

Es sind jedoch auch Kostensteigerungen durch zusätzliche Leistungen entstanden.

Der Ortschaftsrat sollte heute darüber beschließen, ob und in welcher Form die Ortschaft den Bau der Trennwand und der Zwischendecke befürwortet.

Der Ortschaftsrat beschließt das weitere Vorgehen.

Beschluss-Nr. 8
Verschiedenes

ZUR BEURKUNDUNG !

Ortsvorsteher:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....