



# STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/432/2019/2	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.07.2019	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
27.01.2020	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
25.02.2021	Ortschaftsrat Zollenreute	Ö	Entscheidung
<p><b>TOP: 4.1    <b>Neubau einer Maschinen- und Gerätehalle</b></b>  <b>Zollenreute, Mochenwanger Straße 58, Flst. Nr. 187 und 187/2</b></p>			
<p><b>Ausgangssituation:</b>  Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Neubau einer Maschinen- und Gerätehalle in der Mochenwanger Straße 58, Flst. Nr. 187 und 187/26, in Zollenreute.</p> <p>Über den vorliegenden Bauantrag wurde bereits in der Sitzung des Technischen Ausschuss am 24.07.2019 beraten. Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wurde nicht erteilt, da der Großteil der geplanten Halle außerhalb der Ortsabrundung liegt.</p> <p>Der Antragssteller hat mit Schreiben vom 21.12.2020 um erneute Aufnahme und Bearbeitung des Baugesuchs gebeten.</p> <p>Die beantragte Halle soll als Grenzbebauung mit den Außenmaßen 20,80 m x 12,00 m erstellt werden. Die Halle erhält eine Gesamthöhe von 8,00 m mit einem 12° geneigten Satteldach. Der Hallenbau wird als Stahl-Binder-Konstruktion erstellt und mit Platten verkleidet. Das Dach erhält eine harte Bedachung aus Trapezblech oder Sandwichelement.</p> <p><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b>  Bebauungsplan:               Ortsabrundung Zollenreute v. 10.08.1985  Rechtsgrundlage:           §§ 30, 34 BauGB  Gemarkung:                 Zollenreute  Eingang:                     24.06.2019</p> <p>Das Bauvorhaben liegt zum Großteil außerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundung Zollenreute. Weitere Festsetzungen sind nicht Inhalt der Ortsabrundung.</p> <p><b>Überprüfung der Ortsabrundung</b>  Derzeit findet eine Überprüfung der Ortsabrundung der Teilorte von Aulendorf durch ein Fachplanungsbüro statt. Die Ortsabrundung im Bereich der Flurstücke Nr. 187 und 187/2 wurde nicht überprüft.</p> <p>Die baurechtliche Rechtsgrundlage wird vom LRA nach § 34 BauGB eingestuft. Dies wurde im Vorfeld bei 2 Ortsterminen festgestellt. Ein Teil der Halle liegt zwar außerhalb der Abrundungssatzung Zollenreute, diese Grenze ist aber nach Rechtsprechung nicht unbedingt das Ende des Innenbereichs. In der Örtlichkeit bildet die starke Hangkante zum Tobel eine Zäsur in der Landschaft. Weiter wird der Stall auf dem benachbarten Flst. Nr. 188 zusätzlich als prägendes Gebäude gesehen. Somit wird die gesamte Hoffläche des Antragstellers hinter dem Hauptgebäude bis zur Hangkante als Innenbereich eingestuft.</p> <p>Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 34 BauGB. Danach 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 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p>			

Bezüglich der fehlenden Abstandsflächen zum Grundstück Flst Nr. 188 wurde im Vorfeld mit Planer, Bauherr und beim OT besprochen, die neue Halle mit einer F 90 Brandwand zum nahe benachbarten Gebäude zu errichten. Dadurch wird die fehlende Abstandsfläche kompensiert.

Die Baurechtsbehörde kann nach § 6 Abs. 3 LBO in überwiegend dicht bebauten Gebieten geringere Tiefen von Abstandsflächen zulassen, wenn eine ausreichende Beleuchtung und Belichtung gegeben sind, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden. Das ist hier der Fall. Zudem würde bei der Einhaltung der Abstandsflächen von mind. 2,50 m hier ein Schmutzstreifen entstehen, welcher keiner sinnvollen Nutzung zugeführt werden könnte.

Ein Abstand der beantragten Halle von mind. 5 m zum Bestandsgebäude, Mochenwanger Straße 58, muss aus Brandschutzgründen eingehalten werden.

Die Halle soll nicht gewerblich, sondern privat genutzt werden.

Das Vorhaben fügt sich in die Umgebung von landwirtschaftlich genutzten Gebäuden ein. Die Erschließung ist durch den Bestand gesichert.

Der Ortschaftsrat Zollenreute hat im Vorfeld der Sitzung vom 24.07.2019 dem Vorhaben per Umlaufbeschluss zugestimmt.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.

**Beschlussantrag:**

Der Ortschaftsrat Zollenreute erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.

**Anlagen:** Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

**Beschlussauszüge für**

- Bürgermeister     Hauptamt  
 Kämmerei         Bauamt             Ortschaft

Aulendorf, den 16.02.2021