



STADT AULENDORF

Öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates Zollenreute

am Donnerstag, 25.02.2021, 20:00 Uhr

im Ratssaal des Schlosses Aulendorf

ÖFFENTLICHE TAGESORDNUNG

- 1** Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung
- 2** Bekanntgaben, Mitteilungen, Protokoll
- 3** Einwohnerfragestunde
- 4** Baugesuche
- 4.1** Neubau einer Maschinen- und Gerätehalle
Zollenreute, Mochenwanger Straße 58, Flst. Nr. 187 und 187/2
- 4.2** Herstellung befestigter Hoffläche
Aulendorf, Fundschmid 1, Flst. Nr. 332
- 4.3** Neubau einer Halle, Rugetsweiler, Tobelweg 3, Flst. Nr. 158/16
- Antrag auf Verlängerung
- 4.4** Zeitnah eingereichte Baugesuche
- 5** Verschiedenes



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>TOP: 4.1 Neubau einer Maschinen- und Gerätehalle Zollenreute, Mochenwanger Straße 58, Flst. Nr. 187 und 187/2</p>			
<p>Ausgangssituation: 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>Planungsrechtliche Beurteilung 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>Überprüfung der Ortsabrundung 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

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/008/2021/1									
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit								
24.02.2021	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung								
25.02.2021	Ortschaftsrat Zollenreute	Ö	Entscheidung								
<p>TOP: 4.2 Herstellung befestigter Hoffläche Aulendorf, Fundschmid 1, Flst. Nr. 332</p>											
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren die Herstellung befestigter Lagerfläche auf dem Grundstück Flst. Nr. 332, Fundschmid 1 in Zollenreute.</p> <p>Im Rahmen der Elektrifizierung der Südbahn wurde auf dem Grundstück Flst. Nr. 332 in Absprache mit dem Antragssteller eine temporäre Lagerfläche für einen Subunternehmer der Deutschen Bahn AG eingerichtet. Eine Genehmigung für diese temporäre Lagerfläche wurde nicht beantragt. Nach Abschluss der Arbeiten zur Elektrifizierung der Südbahn und Abzug des Subunternehmers wurde diese Lagerfläche vom Antragsteller weiter genutzt.</p> <p>Mit Schreiben vom 07.12.2020 wurden von der Baurechtsbehörde Unterlagen zur Nachgenehmigung angefordert.</p> <p>Die beantragte Lagerfläche befindet sich östlich des vorhandenen Zimmereibetriebs auf einer Streuobstwiese und hat die Abmessungen 15,0 m x 40,0 m. Es ist eine befestigte Oberfläche mit versickerungsfähiger Kiesschicht ausgeführt worden. Es ist eine Zufahrt zur Lagerfläche direkt von der „Ambergstraße“ aus möglich. Folgende Nutzungen sind auf der Fläche untergebracht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Holzlagerplatz 2. Lkw-Abstellplatz 3. Lagerplatz Baugerüst 4. Container-Abstellplatz 5. Mitarbeiter-Parkplatz <p>Bei der Errichtung der Lagerfläche sind 5 Streuobstbäume in diesem Bereich entnommen worden. Als Ausgleichsmaßnahme wurde eine befestigte Fläche westlich der vorhandenen Abbundhalle wieder als Grünland hergestellt. Die 5 Streuobstbäume welche weichen mussten sollen an anderer Stelle neu gepflanzt werden.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung</p> <table> <tr> <td>Bebauungsplan:</td> <td>Außenbereich</td> </tr> <tr> <td>Rechtsgrundlage:</td> <td>§ 35 BauGB</td> </tr> <tr> <td>Gemarkung:</td> <td>Zollenreute</td> </tr> <tr> <td>Eingangsdatum:</td> <td>09.02.2021</td> </tr> </table> <p>Das Vorhaben liegt im Außenbereich, deshalb ist eine Prüfung nach § 35 BauGB vorzunehmen.</p> <p>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.</p>				Bebauungsplan:	Außenbereich	Rechtsgrundlage:	§ 35 BauGB	Gemarkung:	Zollenreute	Eingangsdatum:	09.02.2021
Bebauungsplan:	Außenbereich										
Rechtsgrundlage:	§ 35 BauGB										
Gemarkung:	Zollenreute										
Eingangsdatum:	09.02.2021										

Nach Rückmeldung durch die Baurechtsbehörde kann § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB die angemessene Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Gewerbebetriebes, eine Rechtsgrundlage bilden, solange die Lagerfläche dem vorhandenen Zimmereibetrieb dient. Bei einer angemessenen Betriebserweiterung ist regelmäßig von einer maximalen Erweiterung von 20-30 % der genehmigten Betriebsgröße auszugehen.

Genehmigte Betriebsgröße	2.900,00 m²
Anteil 20 % der genehmigten Betriebsgröße	580 m ²
Anteil 30 % der genehmigten Betriebsgröße	870 m ²
Beantragte Erweiterung Lagerfläche ca.	600 m²

Die Erweiterung in Form der 600 m² großen Lagerfläche entspricht einem Anteil von 20,68 % der 2.900,00 m² großen Betriebsfläche.

Durch die genannten Nutzungen ist die beantragte Lagerfläche dem vorhandenen genehmigten Zimmereibetrieb zuzuordnen. Die Voraussetzungen für eine angemessene Betriebserweiterung gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB können somit erfüllt werden.

Beschlussantrag:

Der Ortschaftsratsrat Zollenreute erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 16.02.2021

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/200/2018/3	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
21.02.2018	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
24.02.2021	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
25.02.2021	Ortschaftsrat Zollenreute	Ö	Entscheidung
<p>TOP: 4.3 Neubau einer Halle Rugetsweiler, Tobelweg 3, Flst. Nr. 158/16 Antrag auf Verlängerung</p>			
<p>Ausgangssituation: Der Antragsteller beantragt mit Schreiben vom 18.01.2021 erneut die Verlängerung der Baugenehmigung BA/2160/2011 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 die erstmalige und am 22.01.2018 zweite 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.</p> <p>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 Waschküche 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 dritte Verlängerung dieser Baugenehmigung.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Unbeplanter Innenbereich Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung: Zollenreute</p> <p>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.</p> <p>Die Bauherrschaft hat mit dem Schreiben 18.01.2021 fristgerecht einen Antrag auf weitere Verlängerung der Baugenehmigung vom 19.01.2012 beim Bauamt der Stadt Aulendorf eingereicht. Die Baugenehmigung wurde im zweiten Verlängerungsantrag bis zum 02.02.2021 verlängert.</p> <p>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.</p>			

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 aus 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 dritten Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung BA/2160/2011 vom 19.01.2012 zu und erteilt sein Einvernehmen.

Anlagen: Lageplan, Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung vom 18.01.2021

Beschlussauszüge für

Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 16.02.2021