

Gemeinde Achstetten
Landkreis Biberach

Niederschrift

über die

13. Sitzung des Gemeinderates Achstetten am 11. September 2017

Öffentliche Sitzung

Versammlungsort:	Rathaus Achstetten
Anwesend:	Der Vorsitzende des Gemeinderats Bürgermeister Kai Feneberg und 13 Gemeinderäte, Normalzahl 14 Ortsvorsteher Bucher (beratend)
Entschuldigt:	GR Rose
Beginn:	19:30 Uhr
Ende:	22:00 Uhr
Außerdem anwesend:	Stefan Echterler, Leitung Finanzverwaltung Tobias Hess, Leitung Hauptamt Herr Pries, Presse Frau Binder vom Ingenieurbüro Wassermüller
	ca. 50 Zuhörer
Schriftführer:	Carmen Lipp
Beschlussfähigkeit:	Da mehr als die Hälfte aller Mitglieder des Gemeinderates anwesend und stimmberechtigt sind, ist das Gremium beschlussfähig, § 37 Abs. 2 GemO.

Tagesordnung:

Öffentlich

- §1 Bürgerfragen
- §2 Baugesuche
- §3 Anregungen/Anfragen/Sonstiges
- §4 Bebauungsplan „Am Hochbehälter-1. Änderung“
in Oberholzheim
 - Aufstellungsbeschluss gem. §2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB
 - Beschluss über die Aufstellung örtlicher Bauvorschriften nach §74 LBO i.V.m. §2 BauGB
 - Beschluss über die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB
- §5 Bebauungsplan „Dorfmitte I“ in Oberholzheim
 - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB
 - Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB
- §6 Beratung und Beschluss über einen Feuerwehrbedarfsplan für die Gesamtgemeinde
- §7 Kindergartenbedarfsplanung für das Kindergartenjahr 2017/2018

Bürgermeister Feneberg eröffnet die öffentliche Gemeinderatssitzung im Rathaus Achstetten, begrüßt die Mitglieder des Gemeinderats, die anwesenden Zuhörer sowie Herr Pries von der Presse. Er stellt die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest und verliest die Tagesordnung.

§1 Bürgerfragen

Eine Bürgerin gibt Ihren Unmut zum Ausdruck, dass für die Ortsmitte in Oberholzheim ein Bebauungsplan einschließlich Veränderungssperre aufgestellt werden soll und bislang mit den betroffenen Anwohnern keine konkreten Gespräche geführt worden sind. Sie habe von der Zeitung von dem Vorhaben erfahren.

Bürgermeister Feneberg teilt mit, dass das Verfahren erst beginne. Es sei ihm ein wichtiges Anliegen gewesen, dass der Ortschaftsrat die Gespräche führen soll. Dieser habe ihm auch zugesagt, dass er dies tun werde. Der Ortschaftsrat werde sich zum betreffenden Tagesordnungspunkt hierzu noch äußern.

§2 Baugesuche

1. Bauvorhaben, Fliederstraße 4, 88480 Achstetten

Bauvorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage
- Neuantrag -

Baugrundstück: Flst. Nr. 1575, Fliederstraße 4
88480 Achstetten

Eingang: 05.07.2017/18.08.2017/06.09.2017

Bebauungsplan Brühläcker II

Baugrenzen und Abstandsflächen sind eingehalten

Grenzgarage (50 cm Abstand) 8 m L x 1,60 m H , 18,8 m² (inkl. Giebel)

2 überdachte Fahrradabstellplätze in der Garage nachgewiesen

Regenwasser: Entwässerung im Trennsystem

1 Vollgeschoss EG (B-Plan I + IU); DG $\frac{3}{4}$ EG

1 Wohnung

Wohnhaus mit Satteldach, DN 40° (B-Plan 28°-48°). **Garage** mit Satteldach DN 20°

EFH 495,00 (496,50 m +- 0,30 m B-Plan). Die Planung sieht keine Unterkellerung vor. Deshalb wird die Unterschreitung der EFH um 1,50 m beantragt. Zur besseren Beurteilung sind die Nachbargebäude in den Ansichten eingetragen

(Firsthöhe ca. 8,70 m ab EFH – im B-Plan nicht vorgegeben)

Traufhöhe 3,75 m (B-Plan 3,75 m bzw. 6,50 m).

Sicherung des Geländes zum höher liegenden Nachbarn mittels einer Mauer in der erforderlichen Höhe (max. 1 m) geplant.

3 Nachbarn haben dem Baugesuch zugestimmt (auch Oberlieger), 1 hat sich nicht geäußert.

Der Ortschaftsrat hat das Baugesuch erhalten

Stellungnahme der Verwaltung

Zur Unterschreitung der EFH liegt ein Befreiungsantrag mit Begründung vor. Das Baugesuch war im GR am 21.08.17 wegen der Überschreitung der Traufhöhe um 87 cm abgelehnt worden. Die Traufhöhe laut B-Plan ist jetzt eingehalten. Die geforderte Sicherung des Geländes ist eingeplant.

Gemeinderat Baur teilt mit, dass das Vorhaben dem Ortschaftsrat zur Kenntnis gegeben wurde, dieser aber sich hierzu nicht geäußert habe. Einwände seien nicht erhoben worden.

Der Gemeinderat schließt folgenden einstimmigen

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben wird erteilt.

2. Bauvorhaben Lärchenhain 23, 88480 Achstetten

Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage

Baugrundstück: Lärchenhain 23, Flst. Nr. 711/29
88480 Achstetten

Eingang: 21.08.2017

B-Plan „Krautgärten II“

Baugrenzen und Abstandsflächen sind eingehalten

Grenzgaragenwand mit 8,25m x 2,675 m ab Straßenhöhe (maßgeblich laut B-Plan), 23,51 m².

Stauraum vor Garage: 5,95 m

Regenwasser – Entwässerung in Regenwasserkanal (Trennsystem).

2 Vollgeschosse (B-Plan)

1 Wohnung (B-Plan 3 zul.)

2 Garagenstellplätze u. 2 Fahrrad-Stellpl. (in der Garage) vorhanden

Satteldach, DN 20° (B-Plan 15°-45°).

Garage mit Walmdach 20°

EFH 502,50 ü. NN (B-Plan 502,60 +- 0,30 m)

Gebäudehöhe 8,01 m (B-Plan 8,30 m max.) ab EFH

Stellungnahme der Verwaltung

Die Festsetzungen des B-Plans sind eingehalten.

Die Höhe der Garagenwand wird gemäß B-Plan von der Straßenhöhe aus gemessen.

Der Gemeinderat nimmt das Vorhaben kopfnickend zur Kenntnis.

3. Bauvorhaben Lärchenhain 29, 88480 Achstetten

Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage

Baugrundstück: Flst. Nr. 711/32, Lärchenhain 29
88480 Achstetten

Eingang: 18. August 2017

B-Plan „Krautgärten II“

Baugrenzen und Abstandsflächen sind eingehalten

Grenzgaragenwand mit 7 m x 2,61 m ab Straßenhöhe (maßgeblich laut B-Plan),
18,27 m².

Stauraum vor Garage: 7,68 m

Regenwasser – Entwässerung in Regenwasserkanal (Trennsystem).

2 Vollgeschosse (B-Plan)

1 Wohnung (B-Plan 3 zul.)

2 Garagenstellplätze u. 2 Fahrrad-Stellpl. (in der Garage) vorhanden

Satteldach, DN 23° (B-Plan 15°-45°).

Garage mit Flachdach

EFH 502,10 ü. NN (B-Plan 502,30 +- 0,30 m)

Gebäudehöhe 7,10 m (B-Plan 8,30 m max.) ab EFH

Der Nachbar hat dem Bauvorhaben zugestimmt.

Der Ortschaftsrat erhält das Baugesuch vorab.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Festsetzungen des B-Plans sind eingehalten.

Die Höhe der Garagenwand wird gemäß B-Plan von der Straßenhöhe aus gemessen.

Der Gemeinderat schließt darauf hin folgenden einstimmigen

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben wird erteilt.

4. Bauvorhaben Lärchenhain 3, 88480 Achstetten

Bauvorhaben: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage

Baugrundstück: Flst. Nr. 711/3, Lärchenhain 3
88480 Achstetten

Eingang: 28.08.2017

B-Plan „Krautgärten II“

Baugrenzen und Abstandsflächen sind eingehalten bis auf einen Teil der Garagenfläche – ein Befreiungsantrag liegt vor

Grenzgaragenwand (NO-Seite) mit 6,75 m x 3 m ab bestehendem Gelände (Bezug nicht höher liegende Straßenhöhe -501,33- sondern best. Gel. an Grundstückrückseite - 500,65), 20,25 m².

Stauraum vor Garage: ca. - 14,50 m

Regenwasser – Entwässerung in Regenwasserkanal (Trennsystem).

2 Vollgeschosse (B-Plan)

2 Wohnungen (B-Plan 3 zul.); Einliegerwohnung im UG

2 Garagenstellplätze u. 4 Fahrrad-Stellpl. (in der Garage) vorhanden; 2 Stellpl. auf Zufahrt

Satteldach, DN 25° (B-Plan 15°-45°).

Garage mit Flachdach

EFH-R 501,56 ü. NN (B-Plan 501,70 +/- 0,30 m)

Gebäudehöhe 7,14 m (B-Plan 8,30 m max.) ab EFH

Der Ortschaftsrat erhält das Baugesuch vorab.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Festsetzungen des B-Plans sind eingehalten bis auf die Überschr. der Baugrenze mit einem Garagenteil. Hier ist ein Garagenfenster eingetragen, dieses ist allerdings zu klein für eine Doppelgarage. Deshalb hat der Gemeinderat am 30.01.17 einer Voranfrage zur Vergrößerung zugestimmt.

Die Höhe der Garagenwand wird hier vom best. Gelände aus gemessen, was dem Nachbar zugutekommt (B-Plan Straßenhöhe)

Gemeinderat Dürr bittet um Mitteilung der Größe des Flachdaches.

Bürgermeister Feneberg teilt mit, dass das Flachdach die zulässige Höchstgrenze überschreitet.

Der Gemeinderat schließt darauf hin folgenden mit zwei Enthaltungen (GR Schick, GR Fuchs) ansonsten einstimmigen

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird verweigert.

5. Bauvorhaben Hauptstraße 1, 88480 Achstetten

Bauvorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage
- Planänderung -

Baugrundstück: Flst. Nr. 16, Hauptstraße 1
88480 Achstetten

Eingang: 01.09.2017

Das Baugesuch mit Eingang 14.06.2017 wurde am 10.07.2017 im Gemeinderat behandelt und das Einvernehmen erteilt.

Änderungen zum Stand vom 14.06.2017:

- **Entwässerung Regenwasser:** auf die Sickermulden wird verzichtet, da sie laut Wasserwirtschaftsamt zu nah an den Grenzen lagen → das Regenwasser wird

jetzt direkt in den Mischwasserkanal eingeleitet (**Kapazität muss vom IB noch geprüft werden!**)

- **Die TG-Rampe war zu steil** und musste flacher geplant werden.
 - Dadurch wurde sie auch länger → ein TG-Stellplatz fällt weg (13 statt 14);
 - Außerdem muss das EG um 70 cm angehoben werden (um die Durchfahrthöhe auf der Rampe zu gewährleisten): EFH alt 502,30 ü NN, EFH neu 503,00 ü NN. Das Gebäude kommt damit insgesamt 70 cm höher raus.
 - Die behindertengerechte Zugangsrampe außen zur Haustür wird dadurch auch länger.

- → **Gebäudehöhe** jetzt statt ca. 11,70 m, ca. 12,40 m über Gelände.
Die BRB sieht deshalb bezüglich des Einfügens kein Problem

Gestaltung des Geländes nach Osten (zu Hauptstraße):

Der vordere Teil der Mauer (bis zum Knick) wurde abgebrochen und wird durch eine Böschung ersetzt (nach Wunsch des Gemeinderats). Der hintere Teil der Mauer ist noch intakt und bleibt stehen (Mauer mit Hecke – geht in Pfarrgarten über).

Nachbareinwand: Einen Einwand eines Nachbarn von der anderen Straßenseite ließ die Baurechtsbehörde prüfen. Es ging um die mögliche Verschattung seines Grundstücks durch den Neubau. Der Bauherr konnte die Bedenken durch Schattensimulationen ausräumen (mit der neuen, höheren EFH).

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Erhöhung der EFH um 70 cm muss abgewogen werden.

Das Ingenieurbüro muss noch berechnen, ob das Regenwasser vom Kanal aufgenommen werden kann. Andernfalls müsste der Bauherr eine Retentionszisterne vorsehen, damit das Wasser gedrosselt in den Kanal eingeleitet wird!

Bürgermeister Feneberg bittet um Mitteilung, wie viele Stellplätze für welche Anzahl der Wohnungen eingeplant seien. Er würde befürworten einen Schnitt von den Nebengebäuden einzuholen, in ähnlichen Fällen sei dies gefordert worden. Bevor die Entwässerung geprüft ist, könne seiner Meinung nach dem Vorhaben nicht zugestimmt werden.

Gemeinderat Baur möchte wissen, ob die Ansicht hin zur Kirche geprüft wurde. Als der Nettomarkt geplant wurde sei dies auch ein Thema gewesen.

Gemeinderat Schick sieht kein Problem darin, sollte das Wohnhaus 20 bis 30 cm höher ausfallen als die Nachbargebäude. Etwas Spielraum müsse den Bauherren gegeben werden. Dies sei eine ganz normale Entwicklung.

Bürgermeister Feneberg teilt mit, dass das Vorhaben zurückgestellt wird, bis die angebrachten Kriterien geprüft wurden.

6. Baugesuch zur Auffüllung von Bodenmaterial, Flst. 15 und Flst. 46

Der Gemeinderat schließt folgenden einstimmigen

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Auffüllung von Bodenmaterial auf den Flst. 15 und 46 in Achstetten wird erteilt.

7. Bauvorhaben Bachacker 7, 88480 Achstetten

Bauvorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage

Baugrundstück: Bachacker 7 Flst. Nr. 1963
88480 Achstetten

Eingang: 07.08.2017

B-Plan „Laupheimer Straße IV“

Baugrenzen und Abstandsflächen des Wohnhauses sind eingehalten

Grenzwand Garage/Abstellraum 11,35 m + 1,50 m Dach (DV max. 0,50 abgezogen) = **12,85 m Länge** x ca. 2,90 m Höhe = **37,30 m²** → **die Grenzwand ist zu lang und die Wandfläche zu groß; der Nachbar müsste eine Baulast übernehmen!**

Stauraum vor Garage: ca. 14 m

2 Garagenstellplätze u. 2 Fahrrad-Stellplätze vorhanden

Regenwasser – laut Planung Entwässerung in Ortskanal. **Da hier kein Trennsystem vorhanden ist, sollte das Regenwasser auf dem Grundstück versickert oder in einer Zisterne mit Überlauf gesammelt werden.**

1 Vollgeschoss (B-Plan)

1 Wohnung (B-Plan 3 zul.)

Walmdach, DN 18° (B-Plan 28°- 38°). Walmdächer sind laut B-Plan ausnahmsweise zulässig

Garage und Abstellraum mit Flachdach ca. 96 m² (laut B-Plan nicht zulässig, laut Beschluss bis 50 m² zulässig)

EFH -R 506,15 ü. NN (B-Plan 506,20 +- 0,10 m)

Traufhöhe: 3,75 m ab EFH (B-Plan)

Gebäudehöhe 5,92 m (B-Plan 9 m max.) ab EFH

Stellungnahme der Verwaltung

Die zulässige Grenzbebauung ist überschritten.

Einige Festsetzungen des B-Plans sind nicht eingehalten: die Dachneigung des Walmdaches und die Größe des Flachdaches.

Das Regenwasser sollte versickert oder gesammelt und gedrosselt abgegeben werden, da kein Trennsystem vorhanden.

Da keine Vereinbarung bezügl. Baulast eingegangen ist, muss das Baugesuch von der Gemeinde fristwährend behandelt werden!

Gemeinderat Stecken möchte wissen, ob das Vorhaben in diesem Zustand im Gremium thematisiert werden muss und nicht gleich das Gespräch mit den Bauherren gesucht werden könne.

Der Gemeinderat schließt darauf hin folgenden einstimmigen

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben wird versagt.

§3

Anregungen/Anfragen/Sonstiges

1. Einrichtung einer Zone 30 vor der Schule

Gemeinderat Scheerer möchte wissen, ob die Einrichtung einer Zone 30 vor der Schule noch gestoppt werden kann.

Bürgermeister Feneberg teilt mit, dass der Gemeinderat selbst die Einrichtung einer Zone 30 vor der Schule beantragt habe und diese auch genehmigt wurde. Es würde nur noch um das Aufstellen Schilder gehen.

2. Entfernung des Pollers vor der Mönchhöfer Straße

Gemeinderat Bailer teilt mit, dass ihn Landwirte angesprochen haben, ob der Poller vor der Mönchhöfer Straße noch vor der Ernte entfernt werde. Der Bauhof hätte noch keinen Auftrag erhalten.

Bürgermeister Feneberg teilt mit, dass der Bauhof für die Umsetzung der verkehrsberuhigenden Maßnahme in der Mönchhöfer Straße keine Zeit habe. Der Auftrag werde im Gemeinderat vergeben. Der Gemeinderat könne beschließen, dass der Poller abmontiert werde.

3. Kaufverträge Bauplätze Neubaugebiet Krautgärten III

Gemeinderat Stecken bittet um Mitteilung, ob die Notarverträge bezüglich des Verkaufs der Bauplätze im Neubaugebiet Krautgärten III bereits geschlossen wurden.

Bürgermeister Feneberg teilt mit, dass bereits ca. 15 bis 17 Bauplätze verkauft seien. Ein paar Interessenten seien abgesprungen. Man würde derzeit auf die Nachrückerliste zurückgreifen.

§4

Bebauungsplan „Am Hochbehälter-1. Änderung“ in Oberholzheim

- **Aufstellungsbeschluss gem. §2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB**
- **Beschluss über die Aufstellung örtlicher Bauvorschriften nach §74 LBO i.V.m. §2 BauGB**
- **Beschluss über die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB**

Für die Deckung des Bedarfs an Wohnbauland hat die Gemeinde Achstetten im Jahre 2016 den Bebauungsplan „Am Hochbehälter“ entwickelt. In einem Rahmenplan wurde 2015 eine mögliche Gesamtbebauung einschließlich der entsprechenden Erschließung und Niederschlagswasserbeseitigung aufgezeigt.

Die Umsetzung eines größeren Plangebietes scheiterte 2016, als der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Hochbehälter“ für den ersten Bauabschnitt aufgestellt wurde, am Grunderwerb der östlichen Flurstücke. Im Zuge der andauernden, schwierigen Grunderwerbsverhandlungen konnte nun das Flurstück Nr. 1286 durch die Gemeinde erworben werden, sodass eine geringfügige Erweiterung der Bauflächen nach Osten möglich ist und die Überplanung des 1. Bauabschnittes erforderlich wird.

Die Vergrößerung der vorhandenen Baugrundstücke im Norden und Südosten sowie die Neuausweisung von zwei weiteren Baugrundstücken, die über die bereits vorhandene Erschließung des Baugebietes „Am Hochbehälter“ angebunden werden können, erhöht die Wirtschaftlichkeit der Erschließung und kann als zeitgemäße Nachverdichtung gewertet werden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Hochbehälter – 1. Änderung“ erforderlich.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte Wohnbebauung am südöstlichen Ortsrand von Oberholzheim geschaffen werden. Es ist geplant, das vorhandene Baugebiet mit bereits 6 Bauplätzen um ca. 0,18 ha landwirtschaftliche Nutzfläche auf insgesamt ca. 0,76 ha zu erweitern und die Realisierungsmöglichkeit für zwei weitere bzw. insgesamt acht Bauplätze zu schaffen.

Das Plangebiet entwickelt sich aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim. Es ist als Wohnbaufläche deckungsgleich dargestellt.

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes stellt die konsequente Fortsetzung des nördlich angrenzenden Wohngebietes dar.

Gemäß § 13b i. V. m. §13 a bzw. 13 Abs. 2 BauGB wird in dem vorliegenden Verfahren auf eine Umweltprüfung verzichtet. Für die durch den Bebauungsplan zulässigen Bauvorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete - LSG, NSG, FFH u. ä) liegt nicht vor. Die festgesetzte zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 10.000 qm.

Bürgermeister Feneberg teilt mit, dass sich der Ortschaftsrat am Hochbehälter dazu entschlossen habe, dass weitere Bauplätze erschlossen werden sollen.

Frau Binder erklärt den Bebauungsplan anhand einer Präsentation, die an die Wand im Sitzungssaal projiziert ist.

Bürgermeister Feneberg möchte von Frau Binder wissen, warum der Bebauungsplan nach §13 b umgesetzt wird.

Frau Binder stimmt Bürgermeister Feneberg zu, dass ein anderes Verfahren gewählt werden muss, um die anderen Flächen nicht zu verbauen.

Bürgermeister Feneberg bittet um Mitteilung ob der Bebauungsplan zurückgestellt werden soll.

Der Gemeinderat spricht sich dafür aus, den Bebauungsplan zurückzustellen.

§5

Bebauungsplan „Dorfmitte I“ in Oberholzheim

- **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**
- **Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB**

Die Gemeinde Achstetten erfährt immer noch eine ungebremste Nachfrage nach Bauplätzen. Parallel hierzu verändert sich die Struktur der Gemeinde. Noch vor einer Generation waren insbesondere die Ortsteile stark landwirtschaftlich geprägt. Durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft zu immer größeren Betriebseinheiten wurde eine Vielzahl der Hofstellen aufgegeben und stillgelegt. Zudem wurde durch die größeren Einheiten die Tierhaltung innerhalb der Ortslage immer schwieriger. Eine Verlagerung zum Teil nach draußen auf die freie Feldflur war die Folge. Ein Großteil der ehemaligen Ställe und Ökonomiegebäuden steht derzeit leer oder wird anderweitig als Lagerfläche genutzt.

Die vielen leer stehenden Wirtschaftsgebäude können auf Dauer baulich nicht erhalten werden. Die Nachkommen wohnen zum Teil nicht mehr am Ort. Dadurch ergeben sich zwangsläufig Veränderungen. Generell stellt sich daher der Ortschaftsrat von Oberholzheim die Frage wie der zentrale Ortskern von Oberholzheim zukünftig aussehen soll.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll deshalb ein qualifizierter, rechtskräftiger Bebauungsplan für das Gebiet „Dorfmitte I „ erstellt werden. Damit soll die innerörtliche Umstrukturierung gewollt gesteuert werden und eine aktive Innenentwicklung im Sinne von § 1a BauGB betrieben werden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte Wohnbebauung in der Ortsmitte von Oberholzheim geschaffen werden. Diese Wohnbebauung soll in einem verträglichen Maße in Bezug auf die noch aktive Landwirtschaft stehen. Zudem soll die städtebauliche Struktur des alten Ortskernes mit den vorhandenen Raumkanten möglichst erhalten bleiben.

Mit der Ausweisung eines Dorfgebietes wird die bestehende städtebauliche Struktur abgebildet. Dabei soll der Schwerpunkt zukünftig bei der Wohnnutzung liegen. Parallel dazu sollen aber ebenfalls nicht wesentlich störendes Gewerbe und eine landwirtschaftliche Nutzung mit einer u. U. eingeschränkten Tierhaltung möglich sein.

Das Plangebiet entwickelt sich aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim. Es ist als Dorfgebiet deckungsgleich dargestellt.

Der Gemeinderat schließt darauf hin folgenden mit vier Enthaltungen (GR Stoppel, GRin Werner, GRin Knehr, GR Dürr) ansonsten einstimmigen

Beschluss:

- a) **Für den in dem Lageplan vom 11.09.2017 gekennzeichneten Bereich wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 des BauGB i. V. m. § 13 a beschlossen.**
- b) **Für den in dem Lageplan vom 11.09.2017 gekennzeichneten Bereich wird die Aufstellung von örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO i. V. m. § 2 BauGB beschlossen.**
- c) **Die Aufstellungsbeschlüsse des Bebauungsplanes „Dorfmitte I“ werden im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten bekannt gegeben.**

- Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB

In dem vorangegangenen Tagesordnungspunkt wurde vom Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Dorfmitte I“ im Ortsteil Oberholzheim beschlossen. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll eine gezielte Innenentwicklung im Ortsteil Oberholzheim vorangetrieben werden und die durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft ausgelöste innerörtliche städtebaulichen Veränderungen gesteuert werden.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Innenbereich dauert in der Regel deutlich länger als ein Verfahren auf der „grünen Wiese“. Die betroffenen Grundstückseigentümer müssen mit eingebunden werden, u. U. werden Grundstücksverhandlungen erforderlich. Zudem müssen die bestehenden Rahmenparameter erhoben und bewertet werden. Dies sind insbesondere die aktiven landwirtschaftlichen Betriebe. Des Weiteren muss der Bestandsschutz von stillgelegten landwirtschaftlichen Betrieben geprüft werden. Hierfür werden i. d. R. entsprechende zeitaufwendige Gutachten erforderlich.

Damit der derzeitige Status quo nicht durch ungewollte Veränderungen während der Aufstellung des Bebauungsplanes gefährdet wird, hat der Gesetzgeber die Möglichkeit einer Veränderungssperre für das Gebiet geschaffen. Die Veränderungssperre bewirkt, dass

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
- keine erheblichen oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist, vorgenommen werden.

In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen.

Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von 2 Jahren automatisch außer Kraft. Die Gemeinde kann die Geltungsdauer ohne weiteres um 1 Jahr verlängern. Eine weitere Verlängerung um 1 Jahr ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

Bürgermeister Feneberg teilt mit, dass der Auslöser eine Veränderungssperre aufzuerlegen war, dass sehr viele leer stehende Hofstellen und somit Bauland vorhanden sei. Es soll ein einheitlicher homogener Ortskern entstehen, der gemeinsam entwickelt werde. Er bittet Ortsvorsteher Bucher das Vorhaben genauer zu erläutern.

Ortsvorsteher Bucher teilt mit, die Intention war, dass eine geregelte Bebauung stattfinden kann und von Seiten der Gemeinde als Versuch für die Dorfentwicklung gestartet werden kann. Derzeit würden sich dort Scheunen befinden und unmittelbarer Entfernung könne auch in die Höhe gebaut werden und dass dies mit einer gesunden Entwicklung in einer gesunden Höhe, die zueinander passt. Die Gemeinde könne somit mitreden und Vorgaben machen.

Gemeinderat Stecken möchte von Seiten des Ortschaftsrates darlegen, dass die Veränderungssperre eine Linie sei. Es sei immer klar und offen kommuniziert worden, was mit der Veränderungssperre beabsichtigt werden soll. Es ist beabsichtigt zusammen mit den Grundstückseigentümern die Ortsmitte zu beleben. Derzeit würden viele Gerichte im Umlauf sein, was mit den Häusern geschehen soll.

Gemeinderätin Knehr teilt mit, dass mehrfach darauf hingewiesen wurde, dass die Grundstückseigentümer vor Beginn informiert werden sollen und wie man es raushört,

sei dies nicht geschehen. Nur eine Information an die Grundstückseigentümer wäre in Ihren Augen die richtige Vorgehensweise gewesen.

Ortsvorsteher Bucher teilt mit, dass eine öffentliche Ortschaftsratsitzung abgehalten worden ist, für diese über das Mitteilungsblatt eingeladen wurde. Ein paar Bürger seien in der Sitzung anwesend gewesen, die bestätigen können, welche Themen in der Sitzung besprochen wurden. Dies sei außerdem nicht die einzige Sitzung über dieses Thema gewesen. Der Prozess würde mindestens seit 2 ½ Jahren andauern.

Bürgermeister Feneberg teilt mit, dass er das bestätigen könne, ihm auch ein wichtiges Anliegen war und deshalb auch extra öffentliche Beschlüsse gefordert habe. Die Entscheidung sei eine Entscheidung des Ortschaftsrates, die er mittrage. Der Ortschaftsrat habe sich über dieses Thema mehrere Jahre ausführlich unterhalten. In dieser Phase sehe er noch keine persönliche Beeinträchtigung für jemanden vorliegen.

Gemeinderat Sachs teilt mit, dass der Grundgedanke gewesen sei, dass keine so schnelle Entwicklung wie in Achstetten stattfinden soll. Der Hintergedanke vom Ortschaftsrat in Oberholzheim sei gewesen, dass hierbei mitgeredet werden kann und die Entwicklung nicht so rasend schnell wie in Achstetten vorangeht.

Gemeinderat Fuchs befürwortet den Weg, der in Oberholzheim eingeschlagen wurde und würde sich selber für Achstetten wünschen. Er sei nicht dafür, dass es in der Hauptstraße in Achstetten so weitergehen soll wie im Gebiet Hettich. Er sei der Meinung, dass Achstetten nicht als Vorstadt von Laupheim ausgelegt ist bzw. fungiert. Über den eingeschlagenen Kommunikationsweg von Oberholzheim lasse sich streiten aber der Weg der eingeschlagen wurde halte er für absolut richtig.

Gemeinderat Bailer ist es wichtig, dass trotzdem sofort mit dem Grundstückseigentümer gesprochen wird, sollte ein definitiver Bauwunsch vorhanden sein. Die Auferlegung der Veränderungssperre sei eine Einschneidung ins Bürgerliche Recht, sollte eine Person trotzdem bauen wollen, muss diese trotzdem ernst genommen werden.

Gemeinderat Stecken weist nochmals auf die Aussage von Herrn Schmuck hin. Sollte ein Bauwunsch bestehen, kann jederzeit eine Ausnahme gemacht werden und diesem kann zugestimmt werden.

Gemeinderat Dürr teilt mit, dass er sich bei der Abstimmung enthalten wird, da ihn das Gebiet selber betreffe.

Der Gemeinderat schließt darauf hin folgenden mit vier Enthaltungen (GR Stoppel, GRin Werner, GRin Knehr, GR Dürr) ansonsten einstimmigen

Beschluss:

- a) Für den in dem Lageplan vom 11.09.2017 gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplanverfahrens „Dorfmitte I“ wird eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen.
- b) Die Veränderungssperre wird gemäß § 16 BauGB öffentlich bekannt gemacht und tritt dadurch in Kraft.

§6

Beratung und Beschluss über einen Feuerwehrbedarfsplan für die Gesamtgemeinde

Bürgermeister Feneberg informiert, dass der Feuerwehrbedarfsplan notwendig sei um bestimmte Ersatzbeschaffungen zu tätigen. Der Bedarf an Feuerwehrfahrzeugen werde mit dem Kreisbrandmeister und den Feuerwehrkommandanten abgestimmt und vom Gemeinderat beschlossen.

Herr Ruschival teilt mit, dass der Feuerwehrbedarfsplan die Grundlage darstelle um Zuschüsse aus Landesmitteln beantragen zu können. Herr Ruschival bittet um Mitteilung, ob Fragen von Seiten des Gemeinderates vorhanden sind.

Gemeinderat Lebherz möchte wissen, ob zu den Kosten etwas mitgeteilt werden kann.

Bürgermeister Feneberg teilt mit, dass die Kosten für den TSW sich auf € 150.000,00 bis € 160.000,00 und für den LF in Höhe von € 200.000,00 bis € 220.000,00 belaufen. Vom Einkaufspreis müssten die Zuschüsse noch abgezogen werden.

Gemeinderat Stecken möchte wissen, ob die Organisation die Verwaltung übernimmt.

Bürgermeister Feneberg teilt mit, dass die Verwaltung die Organisation in Absprache mit den Kommandanten durchführt.

Der Gemeinderat schließt darauf hin folgenden einstimmigen

Beschluss:

Dem Feuerwehrbedarfsplan wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

Bürgermeister Feneberg teilt mit, dass der Gemeinderat über den Bedarfsplan nichtöffentlich vorinformiert wurde. In dem Bedarfsplan seien Fahrzeuge aufgeführt, die nicht bedarfsrelevant seien. Er würde befürworten, dass die Anschaffungen in Zukunft mit einem Beschluss geregelt werden und möchte die Regelung ins Gremium einbringen. Er würde vorschlagen, wenn eine Feuerwehr ein zusätzliches MTW anschaffen möchte, die Gemeinde für dreiviertel dieser Kosten aufkommt und die Feuerwehr für einviertel der Kosten. Vorgabe ist, dass das Fahrzeug mindestens € 15.000,00 kosten muss. Er bittet den Gemeinderat um Mitteilung, ob der Gemeinderat hier mitgehen könnte.

Gemeinderat Stecken möchte wissen, ob die Kommandanten die Regelung befürwortet haben.

Bürgermeister Feneberg teilt mit, dass keiner den Vorschlag abgelehnt habe, nur einer halte diesen nicht für dringend notwendig und ist der Meinung, dass das was im Bedarfsplan geregelt ist, genüge.

Gemeinderat Dürr möchte wissen, wie viele Fahrzeuge die Feuerwehr extra beschaffen könne.

Bürgermeister Feneberg teilt mit, dass dies definiert werden müsse.

Gemeinderat Scheerer würde befürworten und gibt zu bedenken, dass die Einsatzkräfte der Feuerwehr auch an dem Ort zur Feuerwehr gehen an dem Ort, an dem sie wohnen.

Bürgermeister Feneberg teilt mit, dass ein Antrag von der Feuerwehr in Oberholzheim vorliegen würde und Wortmeldungen von Oberholzheim jetzt passen würden.

Ein Mitglied der Feuerwehr in Oberholzheim teilt mit, dass die Vorgabe sei, dass bei einem Einsatz eine gewisse Anzahl von Personen eingehalten werden muss. Es wurde der Antrag gestellt, dass die Feuerwehrmänner auch zu dem Einsatzort gebracht werden können, auch wenn nur ein Auto vorhanden ist. In dem bestehenden Auto könne kein Material eingeladen werden, da das Fahrzeug überbeladen ist. Die Feuerwehr sei kein Verein, sondern sei der Gemeinde unterstellt und mache alles unentgeltlich.

Der Gemeinderat schließt darauf hin folgenden einstimmigen

Beschluss:

Vor der Beschaffung eines Fahrzeuges, über den Bedarfsplan hinaus, ist jeweils ein Antrag an den Gemeinderat zu stellen, über den im Einzelfall entschieden wird. Die Gemeinde beteiligt sich zu $\frac{3}{4}$ der Kosten, $\frac{1}{4}$ der Kosten sind von der beantragenden Feuerwehr zu tragen. Über die Kosten bezüglich TÜV, ASU und Reparatur wird auf jeweiligen Antrag individuell entschieden. Die Anschaffungskosten des Fahrzeuges müssen mindestens € 15.000,00 betragen.

Ausscheiden Hauptamtsleiter Hess

Bürgermeister Feneberg richtet bezüglich des Ausscheidens von Hauptamtsleiter Hess noch ein paar persönliche Worte an ihn. Er gibt einen kurzen Einblick in die Aufgaben von Hauptamtsleiter Hess und möchte sich noch ganz herzlich bedanken, dass er noch bis Ende September bei der Gemeinde geblieben ist um die Wahl abzuwickeln. Er wünscht Hauptamtsleiter Hess privat wie auch beruflich alles Gute.

Gemeinderat Bailer möchte sich auch im Namen des Gemeinderates ganz herzlich bei ihm bedanken und betont die gute Zusammenarbeit mit ihm.

Beurkundung:

Gemäß § 38 Abs. 2 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) ist die Niederschrift innerhalb eines Monats dem Gemeinderat zur Kenntnis zu bringen.

Sie ist vom Vorsitzenden, zwei Gemeinderäten, die an der Verhandlung teilgenommen haben und vom Schriftführer zu unterzeichnen.

Achstetten,

Vorsitzender:

Schriftführer:

Gemeinderäte:

.....