

Gemeinde Achstetten
Landkreis Biberach

Niederschrift

über die

15. Sitzung des Gemeinderates Achstetten am 23. Oktober 2017

Öffentliche Sitzung

Versammlungsort:	Rathaus Achstetten
Anwesend:	Der Vorsitzende des Gemeinderats Bürgermeister Kai Feneberg und 11 Gemeinderäte, Normalzahl 14 Ortsvorsteher Bucher (beratend)
Entschuldigt:	GR Baur, GR Bailer, GR Rose
Beginn:	20:00 Uhr
Ende:	20:55 Uhr
Außerdem anwesend:	Stefan Echteler, Leitung Finanzverwaltung Beate Brüggemann-Linder, Leitung Bauamt Frau Niederer, Presse
	Ca. 7 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 Bebauungsplanentwurf „Am Hochbehälter – 1. Änderung“
in Oberholzheim
 - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB i.V.m.
§ 13 b 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

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

§1 Bürgerfragen

Es sind keine Bürgerfragen vorhanden.

§2 Baugesuche

1. Bauvorhaben Lärchenhain 24, 88480 Achstetten

Bauvorhaben: **Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage u. Stellplätzen**

Baugrundstück: Lärchenhain 24 Flurst, 711/20
88480 Achstetten

Eingang: 11. Oktober 2017

B-Plan „Krautgärten II“

Baugrenzen und Abstandsflächen sind eingehalten

Grenzgaragenwand (mit Grenzabstand 1,52m) mit 7,50 m x 3 m ab Straßenhöhe (maßgeblich laut B-Plan) = 22,50 m².

Stauraum vor Garage: ca. 18 m

Für 2 Wohnungen 2 Garagenstellpl. + 2 KFZ-Stellpl. auf Zufahrt + 2 KFZ-Stellpl. an Straße; 4 Fahrradstellpl. in Garage geplant

Regenwasser – Entwässerung in Regenwasserkanal (Trennsystem).

2 Vollgeschosse (B-Plan)

2 Wohnungen (B-Plan 3 zul.) – Einliegerwohnung im OG, teils über Garage

Walmdach, DN 20° (B-Plan 15°-45°).

Garage mit Walmdach 20 ° und Flachdachanteil 7,35 m²

EFH-R 502,45 ü. NN (B-Plan 502,40 +- 0,30 m)

Gebäudehöhe 7,67 m (B-Plan 8,30 m max.) ab EFH

(Gebäude nicht unterkellert)

Stellungnahme des Bauamts

Die Festsetzungen des B-Plans sind eingehalten.

Der Gemeinderat nimmt das Vorhaben kopfnickend zur Kenntnis.

2. Bauvorhaben Rotbrücke 5, 88480 Achstetten

Bauvorhaben: Dachgeschossausbau und Errichtung von
2 Dachgauben an bestehendem Wohnhaus

Baugrundstück: Rotbrücke 5 Flurst.561
Unterholzheim

Eingang: 06.10.2017

Für das Bauvorhaben ist kein Bebauungsplan vorhanden. Es wird deshalb nach §34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) beurteilt. Demnach muss es sich nach Art (§§ 1-15 BauNVO), Maß (§§16-21a BauNVO), Bauweise (§ 22 BauNVO) und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen.

Das bestehende Wohnhaus von ca. 1966 hat KG, EG und ein bisher unausgebautes DG (1-2 VG)

Umgebende Bebauung: Wohnhäuser (Rotbrücke 3: 2 VG + steiles SD, Rotbrücke 7: 2 VG + steiles SD, Rotweg 8: 2 VG + SD)

(Kein Überschwemmungsgebiet!)

Entwässerung in best. System

Schlepp-Gaube 1: Nordseite, 10,28 m (Firstlänge 13,50 m)
Schlepp-Gaube 2: Südseite, 3,70 m

Best. Firsthöhe wird nicht verändert (7,75 m)

Erschließung des ausgebauten DG über eine Außentreppe an Ostgiebel

Zusätzl. Stellplatz für zusätzl. WE auf Südseite geplant

Die Nachbarn haben dem Baugesuch bereits zugestimmt (auch das RP Gewässerverw.)

Stellungnahme des Bauamts

Einfügebedingungen nach § 34 BauGB sind erfüllt.

Der Gemeinderat schließt darauf hin folgenden einstimmigen

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben wird erteilt.

3. Bauvorhaben Sallen 8, 88480 Achstetten

Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage

Baugrundstück: Flst. Nr. 917/35, Sallen 8
88480 Achstetten-Oberholzheim

Eingang: 16.10.2017

B-Plan „Käpfle West“

Baugrenzen und Abstandsflächen sind eingehalten

Stauraum vor Garage: ca. 13,5 m (5 m min laut B-Plan)

Regenwasser – Entwässerung in eine Zisterne mit Überlauf in den Regenwasserkanal

1 Vollgeschoss (B-Plan I + IU)

1 Wohnung (B-Plan 3 zul.)

Wohnhaus mit Satteldach DN 38° (B-Plan 28°-38°)

EFH-R 529,80 ü. NN (B-Plan 530,50 – Befreiungsantrag liegt vor für die Unterschreitung von 70 cm: der Bauherr hat sich an der EFH der umliegenden Häuser orientiert:

Sallen 6: 50 cm Unterschreitung, Sallen 10: 1,20 m Unterschreitung, Sallen 12: 90 cm Unterschreitung – jeweils befreit)

Traufhöhe ab EFH: 4,00 m (B-Plan 3,75 m – Befreiungsantrag liegt vor

Firsthöhe 7,885 (B-Plan 9 m max.) ab EFH

Widerkehr auf der Gebäudesüdseite

Garage mit Satteldach DN 28° (B-Plan)

EFH Garage 529,70 ü NN = 20 cm über Fahrbahn-OK (25 cm max. laut B-Plan)

2 Garagenstellplätze, 2 notwendige Fahrrad-Stellplätze in Garage geplant

Die Nachbarn haben dem Baugesuch bereits zugestimmt

Stellungnahme des Bauamts

Die Festsetzungen des B-Plans sind eingehalten bis auf die niedrigere EFH Wohnhaus und die Überschreitung der Traufhöhe um 25 cm. Der Gemeinderat muss die Befreiungsanträge abwägen.

Bürgermeister Feneberg teilt mit, dass er bei der Unterschreitung der EFH kein Problem sehe und weist darauf hin, dass die meisten Anwohner sich bei ihrem Bau an die Traufhöhe gehalten haben.

Gemeinderat Stecken weist darauf hin, dass seiner Meinung nach in der Nachbarschaft ebenfalls ein Bauvorhaben mit Überschreitung der Traufhöhe genehmigt wurde.

Ortsvorsteher Bucher teilt mit, dass das Vorhaben im Ortschaftsrat im Umlauf war und dieser seine Zustimmung erteilt habe.

Der Gemeinderat schließt folgenden einstimmigen

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben wird erteilt.

4. Zusätzliche Wasserleitung für die Teeküche im neuen Kindergarten in Stetten

Frau Brüggemann-Linder teilt mit, dass die Teeküche für den neuen Kindergarten in Stetten in enger Zusammenarbeit mit der Kindergartenleitung und dem Ortschaftsrat entwickelt wurde. Die Kindergartenleitung habe nun den Wunsch geäußert die Arbeitsplatte dahingehend abzuändern, dass die Thermoporte, in denen das Essen geliefert werde, eingelassen werden können und zudem die Arbeitsplatte auch tiefer zu setzen, damit von dort auch das Essen ausgegeben werden kann. Dies hätte zur Folge, dass eine zusätzliche Wasserleitung hingeführt werden muss, die zusätzliche Kosten verursachen würde, die bisher nicht eingeplant waren. Ebenso sei von der Kindergartenleitung gewünscht worden ein zusätzliches Schubladenelement einzubringen, um mehr Stauraum zu schaffen. Für die geplanten Maßnahmen würden der Gemeinde zusätzliche Kosten in Höhe von € 5.000,00 entstehen.

Gemeinderat Scheerer teilt mit, dass die Maßnahmen von Seiten des Ortschaftsrates befürwortet wurden, da es Sinn ergeben würde, wenn die Arbeitsplatte ebenmäßig ist.

Gemeinderat Stecken möchte wissen, ob die Thermoporte von allen Herstellern genormt seien.

Frau Brüggemann-Linder teilt mit, dass dies der Fall sei.

Gemeinderat Stecken sieht die geplante Maßnahme auf jeden Fall als Investition in die Zukunft an, da die Richtung immer mehr dahin gehe, dass mehr Kinder im Kindergarten essen werden.

Gemeinderat Dürr weist darauf hin, dass die Anregung auch an den Architekten bezüglich des Schulumbaus weitergeleitet werde.

Der Gemeinderat schließt darauf hin folgenden einstimmigen

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben wird erteilt.

§3

Anregungen/Anfragen/Sonstiges

Vereinsförderrichtlinien

Bürgermeister Feneberg geht die beabsichtigten Änderungen der Vereinsförderrichtlinien mit den Gemeinderäten durch.

Gemeinderätin Knehr weist darauf hin, dass der Theaterverein in Achstetten für einen guten Zweck spielt und es somit Sinn machen würde, dass der Theaterverein für die Nutzung der Halle keine Gebühren zu entrichten hat.

Gemeinderat Stecken würde befürworten, dass in die Förderrichtlinien aufgenommen wird, dass der Theaterverein die Halle für alle Aufführungen ohne Gebühr benutzen darf.

Gemeinderat Schick würde die Hallenbenutzungsordnung grundsätzlich dahingehend abändern, dass, sollte die Halle für einen guten Zweck benutzt werden, keine Gebühren anfallen.

Bürgermeister Feneberg teilt mit, dass die Hallenbenutzungsgebühr auch bei den Vereinsförderrichtlinien mitaufgenommen werden kann.

Gemeinderat Stecken weist darauf hin, dass der Gemeinderat auch einen Beschluss fassen kann, dass die Nutzung für den Theaterverein umsonst ist.

Bürgermeister Feneberg teilt mit, dass er die besprochenen Änderungen ausführen wird und in der nächsten Sitzung nochmals thematisieren wird.

§4
Bebauungsplanentwurf „Am Hochbehälter – 1. Änderung“
in Oberholzheim

- **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB i.V.m. § 13 b 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. §13a 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 begrüßt Frau Binder vom Ingenieurbüro Wassermüller.

Frau Binder erklärt den Sachverhalt anhand einer Präsentation, die an die Wand im Sitzungssaal projiziert ist und erläutert die unterschiedlichen Möglichkeiten der Beschlussfassung.

Der Gemeinderat schließt darauf hin folgenden einstimmigen

Beschluss:

- a) Für den im Lageplan vom 23.10.2017 gekennzeichneten Bereich wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB i. V. m. § 13b BauGB beschlossen.
- b) Der Bebauungsplanentwurf „Am Hochbehälter – 1. Änderung“ in Achstetten, OT Oberholzheim, bestehend aus textlichen Festsetzungen und Lageplan jeweils in der Fassung vom 23.10.2017
- c) die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Am Hochbehälter – 1. Änderung“ in der Fassung vom 23.10.2017
- d) die Begründung zum Bebauungsplan „Am Hochbehälter – 1. Änderung“ vom 23.10.2017
...werden gebilligt.
- e) Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Am Hochbehälter – 1. Änderung“ wird im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten bekannt gegeben.
- f) Der Bebauungsplanentwurf „Am Hochbehälter – 1. Änderung“ mit den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung werden gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind eine Woche vorher im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten bekannt zu machen.
- g) Im Rahmen der öffentlichen Auslegung werden die Behörden und Träger sonstiger Belange gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB beteiligt.

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:

.....