

Gemeinde Achstetten
Landkreis Biberach

Niederschrift

über die

4. Sitzung des Gemeinderates Achstetten am 19. März 2018

Öffentliche Sitzung

Versammlungsort:	Rathaus Achstetten
Anwesend:	Bürgermeister Feneberg (Vorsitzender) GR Lebherz, GR Bailer, GR Baur, GR Scheerer, GR Stecken, GR Sachs, GR Dürr, GRin Knehr, GRin Werner, GR Stropfel, GR Fuchs
Entschuldigt:	GR Schick, GR Pretzel, GR Rose
Insgesamt anwesend:	11
Normalzahl	14
Weitere Anwesende:	Stefan Echteler, Leitung Finanzverwaltung Sascha Hohenhausen, Leitung Hauptamt Beate Brüggemann-Linder, Leitung Bauamt Ortsvorsteher Bucher (beratend) Herr Schick Presse
Zuhörer:	8 Zuhörer
Beginn:	19:30 Uhr
Ende:	21:45 Uhr
Schriftführer:	Carmen Lipp
Beschlussfähigkeit:	Da mindestens die Hälfte aller Mitglieder des Gemeinderates anwesend und stimmberechtigt ist, ist das Gremium beschlussfähig, § 37 Abs. 2 GemO.

Tagesordnung

Öffentlich

- §1 Bürgerfragen
- §2 Baugesuche
- §3 Anregungen/Anfragen/Sonstiges
- §4 Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse
- §5 Erweiterung der Grundschule Achstetten
 - Vergabe der Rohbauarbeiten
 - Vergabe der Aufzugsanlage
- §6 Bebauungsplan „Ortsmitte Achstetten I“
 - Aufstellungsbeschluss gem. §2 BauGB i.V.m. §13a BauGB
 - Erlass einer Veränderungssperre
- §7 Bericht zur Betreuungssituation in den Kindergärten

Bürgermeister Feneberg eröffnet die öffentliche Gemeinderatssitzung im Rathaus Achstetten, begrüßt die Mitglieder des Gemeinderats, die anwesenden Zuhörer und Herr Schick von der Presse. Er stellt die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest und verliest die Tagesordnung. Bürgermeister Feneberg begrüßt Frau Geringer, neue Mitarbeiterin im Bauamt, und stellt diese kurz vor.

§1 Bürgerfragen

Bürgerfragen sind keine vorhanden.

§2 Baugesuche

1. Bauvorhaben Hofäcker 5, 88480 Achstetten

Bauvorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage

Baugrundstück: Flst. Nr. 636/3, Hofäcker 5
88480 Achstetten-Bronnen

Eingang: 06.03.2018

B-Plan „Hofäcker“

Baugrenzen und Abstandsflächen sind eingehalten.

Stauraum vor Garage: ca. 5,50 m

Regenwasser – Entwässerung in Regenwasserkanal (Trennsystem).

2 Vollgeschosse (B-Plan)

1 geschossiger Anbau mit einer Dachfläche von ca. 35,6 m², wovon aber nur ca. 14,5 m² als Flachdach zu werten, Rest: Balkon und Eingangsüberdachung (B-Plan max. 50 m² Flachdach zul.)

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

2 Garagenstellpl., 2 Stellpl. u. 4 Fahrrad-Stellpl. vorhanden.

Satteldach, DN 22° (B-Plan 15°- 45°).

Garage mit Satteldach DN 22°

EFH 511,20 ü. NN (B-Plan 511,50 +/- 30 cm)

Gebäudehöhe 7,86 m ab EFH (B-Plan 8,30 m max.)

Stellungnahme des Bauamts

Die Festsetzungen des B-Plans sind eingehalten.

Ortsvorsteher Leberz teilt mit, dass der Ortschaftsrat über das Vorhaben im Umlaufverfahren informiert wurde. Einwendungen sind keine erhoben worden.

Der Gemeinderat nimmt von dem Bauvorhaben gem. § 30 BauGB Kenntnis.

2. Bauvorhaben Bihlafinger Straße 11, 88480 Achstetten

Bauvorhaben: Errichtung von Kfz-Stellplätzen

Baugrundstück: Flst. 1029, Bihlafinger Straße 11
88480 Achstetten- Oberholzheim

Eingang: 19.01.2018

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.

Die bestehende Wiese hinter den Gebäuden Bihlafinger Straße 11 (Wohnhaus u. Bäckerei) wurde ohne Genehmigung aufgeschüttet bzw. der Boden ausgetauscht mit Kies u. Bruchasphalt, 2 Bürocontainer aufgestellt und Stellplätze ausgewiesen.

Ein Flüssiggastank wurde direkt an die östliche Nachbargrenze versetzt.

An der L 261 wurde das Straßenbankett aufgeschüttet und befestigt und ein Zaun im Abstand von ca. 6 m innerhalb der Grundstücksgrenze aufgestellt. Im Nordosten wurde eine Lücke als Ein- u. Ausfahrt gelassen.

Der Parkplatz sollte wohl als Verkaufsfläche für KFZ genutzt werden.

Die Baukontrolle der Stadt Laupheim forderte vom Bauherrn, ein Baugesuch einzureichen.

Das Baugesuch ging am 19.01.2018 bei der Gemeinde ein und war unvollständig:

Folgende Unterlagen wurden nachgefordert: Entwässerung, Feuerwehrezufahrt, Geländeschnitt mit Anschluss an die Nachbargrundstücke, Baubeschreibung gewerbl., Zufahrt.

Der geänderte Lageplan und Grundriss ging am 08.03.18 bei der BRB ein (am 15.03.18 bei der Gemeinde über BRB)

Der Grundstückseigentümer hat dem Baugesuch zugestimmt.

1 Nachbareinwand ist fristgerecht eingegangen (östl.Nachbar)

1 Nachbareinwand ist verspätet eingegangen (westl.Nachbar)

Das Straßenamt (LRA) hat keine Einwände bezügl. der Kreisstraße (Bihlafinger Straße)

Als Fachbehörden wurden die Abteilung Straßenwesen (RP), die Feuerwehr und das Amt für Umwelt- u. Arbeitsschutz um Stellungnahme gebeten (09.03.18). Die Stellungnahmen liegen noch nicht vor.

Mit dem östl. Nachbarn hat der Bauherr inzwischen eine Vereinbarung bezügl. des Gastanks getroffen. Dieser hat angekündigt, gegebenenfalls den Einspruch zurückzunehmen.

Stellungnahme des Bauamts:

Grundsätzlich ist ein Parkplatz im Dorfgebiet zulässig.

Das Einvernehmen der Gemeinde gilt als erteilt, wenn es nicht binnen 2 Monaten nach Eingang verweigert wurde (§36 BauGB) – 19.03.2018!

Bürgermeister Feneberg schlägt vor, eine Zufahrt von der Landstraße aus nicht zuzulassen und eine entsprechende Begründung an das Regierungspräsidium zu richten.

Gemeinderat Stecken bittet in diesem Zusammenhang zu vermerken, dass eine Zufahrt auch von der Bihlafinger Straße nicht möglich sei, so wie diese im ersten Baugesuch eingezeichnet war. Er verstehe nicht, dass die Stadt Laupheim als Straßenverkehrsbehörde das Vorhaben zugelassen hat.

Daraufhin fasst der Gemeinderat folgenden

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB zu versagen.

3. Bauvorhaben Hauptstraße 46, 88480 Achstetten

Baugrundstück: Flst. 114/0, Hauptstraße 46, 88480 Achstetten

Bauvorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten und Tiefgarage

Eingang: 19.03.2018

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.

Abbruchgebäude Wohnhaus 9 m x10 m, 2 VG, steiles SD, giebelständig; eingeschossige Gerätegebäude und Garagen

Umgebende Bebauung:

Hauptstr. 42. Wohnhaus giebelständig, II + SD

Hauptstr.36 u. 38: Wohnhäuser II + SD traufständig First ca. 11 m

Hauptstr.52: Hofstelle mit großem traufständigen Wohn-u. Wirtschaftsgebäude (25 m) II + SD, Firsthöhe ca. 11,5 m

Gegenüber: Hauptstr.47: giebelständiges Wohn-u. Wirtschaftsgebäude II + SD, 11,5 m H

Hauptstr.49. giebelständiges Wohnhaus II + SD

Hauptstr.43-45: MFH Braun III + SD; H 14 m, Haus an Straße Giebel 16 m (Nachbargeb. 13 u. 12 m H) (MFH Hauptstr.33-37 III + SD)

Erschließung:

Wasseranschluss vorhanden (Hauptstraße)

Kanalanschluss vorhanden: Hauptstraße u. nördl. Stichweg

Regenentwässerung: Versickerung in Sickermulden auf Süd-u. Westseite; Retentionszisterne auf der Nordseite mit Überlauf in den Kanal? (→Prüfung durch IB!)

Zufahrt über nördl. Stichstraße (4,5 m breit) in Tiefgarage geplant.

Die Gemeinde würde gerne 1,50 m entlang der Nordseite des Grundstücks für einen Gehweg erwerben. Der Eigentümer hat angekündigt, der Bitte zu entsprechen. Damit wäre die Situation auf der engen Stichstraße für Fußgänger/Schüler und Anliegerverkehr entspannt.

Gepantes Mehrfamilienhaus 24 m lang, ca. 16 m breit, mit 10 WE (1-4-Zi-Wo), 2 Vollgeschossen + DG, SD mit 38° DN, traufständig zur Hauptstraße mit 8,5 m breitem Giebelvorbau (Widerkehr) auf Straßenseite
Aufzug zu allen WE; Barrierefreiheit der EG-Wohnungen
Gebäudehöhe ca. 11.80 m über Gelände: Firsthöhe 512,80 ü.NN (nördlicher Nachbar 512,65 ü NN, südl.Nachbar 511,97 ü NN)

Tiefgarage für Mehrfamilienhaus Hauptstraße 44 und Hauptstraße 46 mit 30 Stellpl. u. Fahrradabstellplätzen; 4 oberirdische Stellplätze = ca. 1,7/WE

Stellungnahme:

Gegenüber der Bauvoranfrage wurden die Häuser mit einem Geschoss weniger und steilerem Dach geplant, damit sie sich besser in die Umgebung einfügen. Sie entsprechen damit dem ortsüblichen Wohnhaus mit 2 Vollgeschossen und relativ steilem Satteldach. Durch die Reduzierung der Anzahl der Wohnungen (3 weniger je Haus) erhöht sich der Stellplatzschlüssel (von 1,4) auf 1,7 Stellplätze /WE
Bei dem Grundstück von geplantem Haus Nr. 46 wird die zulässige überbaubare Fläche (0,8) um 10 m² überschritten. Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können laut §19 BauNVO zugelassen werden.

Bürgermeister Feneberg empfiehlt, den Beschlussvorschlag der Verwaltung anzunehmen.

Der Gemeinderat berät bzgl. des Vorhabens über die Tiefgaragenausfahrt und die Sichtwinkel, die vorhandene und geplante Bepflanzung, über die Größe der Wohneinheiten und die Parkplätze. Zudem wird auf Angrenzerbenachrichtigungen eingegangen, die aufgrund der geänderten Situation erneut durchgeführt werden müssten. Es wird informiert, dass der Gemeinderat bei einer Zusage eine Entscheidung treffen muss, ob sich das Vorhaben in den künftigen Bebauungsplan einfüge und damit durch die Veränderungssperre nicht beeinflusst werde.

Im Gremium wird zudem aufgrund der kurzfristigen Information des Gemeinderats die Vertagung der Entscheidung befürwortet. Der Bauherr merkt an, er könnte dadurch finanzielle Einbußen erleiden.

Bürgermeister Feneberg fasst abschließend zusammen, dass heute kein Beschluss gefasst werde. Die Verwaltung prüft deshalb, wie eine zeitnahe Beschlussfassung erfolgen kann.

Nach dieser Aussprache fasst der Gemeinderat folgenden

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, die Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB zu vertagen.

§3

Anregungen/Anfragen/Sonstiges

1. Radweg von Oberholzheim nach Hüttisheim

Bürgermeister Feneberg informiert, dass der Bau eines 1,4 Kilometer langen Radweges entlang der Landesstraße von Oberholzheim nach Hüttisheim bald in Angriff genommen werden

soll. Eine hierfür notwendige Grundstückszustimmungserklärung müsse nochmals nachgeholt werden. Ortsvorsteher Bucher sei gerade dabei, diese einzuholen.

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

2. Ausbau Regenwasserbehandlungsanlagen bei Erschließung von neuen Baugebieten

Bürgermeister Feneberg führt aus, dass Herr Scherraus davon ausgehe, sollten weitere Baugebiete erschlossen werden, ein Ausbau der Regenwasserbehandlungsanlagen und der Kläranlage in Höhe von ca. 250.000 € notwendig sein werden. Die Maßnahmen könnten parallel mit dem nächsten Baugebiet ausgeführt werden. Bürgermeister Feneberg betont die Maßnahme auch im Hinblick auf die zukünftigen Wünsche der Gemeinde und die dadurch entstehenden Kosten.

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis

3. Sommerferienbetreuung 2018

Gemeinderat Fuchs bittet um Mitteilung, wie viele Anmeldungen zum jetzigen Zeitpunkt für die Sommerferienbetreuung eingegangen sind und verweist in diesem Zusammenhang auf eine nochmalige Erinnerung des Angebotes im Mitteilungsblatt.

Frau Lipp teilt mit, dass die erforderliche Anzahl von Anmeldungen für die Durchführung der Sommerferienbetreuung bereits jetzt erfüllt ist und diese sicher stattfinden wird.

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis

§4

Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse

Aus der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 26.02.2018 gibt Bürgermeister Feneberg folgende Beschlussfassung bekannt:

Bestellung von Frau Sofia Geringer zur neuen Mitarbeiterin im Bauamt

Der Gemeinderat hat einstimmig Frau Geringer als neue Mitarbeiterin im Bauamt in Vollzeit mit Dienstantritt 01.03.2018 gewählt.

§5

Erweiterung der Grundschule Achstetten

- Vergabe der Rohbauarbeiten
- Vergabe der Aufzugsanlage

Herr Schirmer erläutert dem Gemeinderat anhand der Beratungsunterlage die Vergabe der Rohbauarbeiten.

Daraufhin fasst der Gemeinderat folgenden

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, die Rohbauarbeiten an den wirtschaftlichsten Bieter, die Firma Werner aus Schemmerhofen zu einer Angebotssumme von 807.203,08 € zu vergeben.

Der Gemeinderat erörtert die Vor- und Nachteile der Aufzugstechnik mit Hydraulik oder Seilzug. Hierbei wird über die Statik, Wartungskosten und Lebensdauer debattiert.

Herr Schirmer führt aus, in diesem Fall könne keiner Variante der unbedingte Vorzug gegeben werden.

Daraufhin fasst der Gemeinderat folgenden

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt mit 10 Ja-Stimmen, zwei Nein-Stimmen (GR Baur, GR Fuchs) und keinen Enthaltungen, die Aufzugsarbeiten an den wirtschaftlichsten Bieter, die Firma Schmitt + Sohn aus Tübingen zu einer Angebotssumme von 51.003,40 € zu vergeben.

§6

Bebauungsplan „Ortsmitte Achstetten I“

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

Bürgermeister Feneberg teilt mit, dass es heute darum gehe, über das im Lageplan gekennzeichnete Gebiet, den Aufstellungsbeschluss und die Veränderungssperre zu entscheiden. Während der Veränderungssperre müsse der Gemeinderat einzelfallbezogen über die Anträge entscheiden und prüfen, ob die Anträge mitgetragen werden können oder nicht.

Frau Binder erläutert dem Gremium die aktuelle Situation anhand einer Powerpoint-Präsentation. Hierbei geht sie insbesondere auf die Struktur und den Strukturwandel in Achstetten, die Bewertung der Bauvorhaben anhand § 34 BauGB und die fehlenden Festsetzungen und den Bebauungsplanentwurf ein. Der Bebauungsplan „Ortsmitte Achstetten I“ soll eine bedarfsorientierte Entwicklung des Innenbereichs in Achstetten bewirken und dabei die bestehende Landwirtschaft berücksichtigen. Zudem soll die städtebauliche Struktur des alten Ortskernes mit den vorhandenen Raumkanten und der Dachlandschaft möglichst erhalten bleiben. Anschließend erläutert sie die Inhalte des Dorfgebiets und die geplanten Nutzungen. Der Bebauungsplan entwickle sich aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim.

Im Anschluss an die Präsentation erörtert der Gemeinderat den Vorteil kleinerer Bebauungspläne gegenüber größeren, den Zweck dieses Bebauungsplans und die Festlegung des Bebauungsplangebiets.

Daraufhin fasst der Gemeinderat folgenden

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig,

- a) für den in dem Lageplan vom 19.03.2018 gekennzeichneten Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 des BauGB i. V. m. § 13 a zu beschließen,
- b) für den in dem Lageplan vom 19.03.2018 gekennzeichneten Bereich die Aufstellung von örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO i. V. m. § 2 BauGB zu beschließen,
- c) die Aufstellungsbeschlüsse des Bebauungsplanes „Ortsmitte Achstetten I“ im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten bekannt zu gegeben.

In der vorangegangenen Diskussion wurde vom Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Ortsmitte Achstetten I“ beschlossen. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll eine gezielte Innenentwicklung vorangetrieben und die durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft ausgelöste innerörtlichen städtebaulichen Veränderungen gesteuert werden.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Innenbereich dauere in der Regel deutlich länger als ein Verfahren auf der „grünen Wiese“. Die betroffenen Grundstückseigentümer müssten mit eingebunden werden, u. U. würden Grundstücksverhandlungen erforderlich. Zudem müssten die bestehenden Rahmenparameter erhoben und bewertet werden. Dies seien insbesondere die aktiven landwirtschaftlichen Betriebe. Des Weiteren müsse 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 werde, hat der Gesetzgeber die Möglichkeit einer Veränderungssperre für das Gebiet geschaffen. Die Veränderungssperre bewirke, 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 treffe die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

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

Daraufhin fasst der Gemeinderat folgenden

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig,

- d) für den in dem Lageplan vom 19.03.2018 gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplanverfahrens „Ortsmitte Achstetten I“ eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu beschließen,
- e) die Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB öffentlich bekannt zu machen. Sie tritt dadurch in Kraft.

§7

Bericht zur Betreuungssituation in den Kindergärten

Frau Lipp stellt anhand einer Tabelle die sich aus den Anmeldetagen ergebenden Belegungszahlen für das Kindergartenjahr 2018/2019 vor und erläutert das sich hieraus ergebende Ungleichgewicht in der Auslastung von Plätzen in der Betreuung von Kindern im Ü3- und U3-Bereich.

Bürgermeister Feneberg weist auf die hohen Kosten der Kleinkindbetreuung hin, welche die Gemeinde zur Kostendeckung beitragen muss. Es müsse sich überlegt werden, ob wirklich in jedem Teilort alle Betreuungsformen angeboten werden sollen oder nicht wieder zentraler gedacht werden muss.

Um der immer stärker werdenden Nachfrage an Betreuungsplätzen für Kinder unter 3 Jahren gerecht zu werden und eine ausgewogenere Auslastung der Gruppen herbeizuführen, stimmt der Gemeinderat einvernehmlich zu, beim KVJS die Umwandlung der Regelgruppe in eine altersgemischte Regelgruppe für Kinder ab 2 Jahren zu beantragen.

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:

.....