

Sitzungsbericht aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 26.07.2017

TOP 1

Bürgerfragestunde

Der Vorsitzende bittet die anwesenden Zuhörerinnen und Zuhörer Fragen an die Verwaltung zu stellen.

Die Verwaltung wurde gebeten, die Kriterien zur Bauplatzvergabe transparenter zu gestalten. Für die Bauplatzbewerber ist es schwer, bzw. gar nicht nachzuvollziehen, welche Gesichtspunkte mit welcher Punktzahl gewichtet werden. Bürgermeister Buemann teilte mit, dass es in der Gemeinde Baidt eine große Nachfrage nach Baugrundstücken gibt. Auf einen zu vergebenden Bauplatz kommen oft 5 oder mehr Bewerber. Der Fragebogen zur Vergabe der Baugrundstücke wird voraussichtlich in der Sitzung des Gemeinderats im September oder Oktober dem Gremium zur Überarbeitung vorgelegt. Es muss klar erkennbar sein, welche Kriterien mit welcher Punktzahl gewichtet werden.

TOP 2

Betreuung Geflüchteter – Sachstandsbericht – weiteres Vorgehen

Bürgermeister Buemann berichtet:

„Die vom Landratsamt Ravensburg auf der Gemarkung Baidt vorläufig untergebrachten Asylbewerber werden der Gemeinde sukzessive in die Anschlussunterbringung zugewiesen.

Zur Betreuung der Asylbewerber in der Anschlussunterbringung hat die Gemeinde Baidt zusammen mit der Gemeinde Baienfurt eine Flüchtlingsbeauftragte für die Dauer von drei Jahren angestellt. Diese Stelle wird vom Land Baden-Württemberg bezuschusst. Unsere Flüchtlingsbeauftragte wird ihren Dienst im November 2017 beenden. Die Nachfolge ist gemeinsam mit der Gemeinde Baienfurt zu regeln.

Das Land Baden-Württemberg hat für zwei Jahre (ab dem 01.01.2018) weitere finanzielle Hilfe zur Integration Geflüchteter zugesagt. Über die genaue Höhe der Hilfe ist bisher nicht eindeutig berichtet worden, die Verwaltungsvorschrift steht noch aus. Das Landratsamt Ravensburg bittet um Mitteilung, wie die Gemeinde Baidt die soziale Betreuung in der Anschlussunterbringung vornehmen möchte. Zur Vorbereitung eines Gespräches mit den freien Trägern bittet das Landratsamt Ravensburg über eine Abfrage, ob die Gemeinde Personal selbst einstellt, freie Träger oder das Landratsamt mit der sozialen Betreuung in der Anschlussunterbringung beauftragt

Die befristete Stelle der bisherigen Flüchtlingsbeauftragten muss bis zum Ende der Förderdauer weitergeführt werden. Unterstützung der Flüchtlingsbeauftragten kann ab 01.01.2018 durch Personal des Landkreises erwartet werden. In welchem Umfang

– z.B. 0,2 Stellen oder 0,4 Stellen – steht erst nach Vorliegen der Verwaltungsvorschrift des Landes fest.

Nach Ansicht der Verwaltung soll die vom Land finanzierte – auf 2 Jahre befristete – soziale Betreuung in der Anschlussunterbringung vom Landratsamt Ravensburg erbracht werden.“

Beschluss:

1. Der Bürgermeister, die Fraktionsvorsitzenden und die Gesamtsprecherin des Asylbewerberhelferkreises werden beauftragt, über die Einstellung der Nachfolgerin/ des Nachfolgers der bisherigen Flüchtlingsbeauftragten im Einvernehmen mit den Vertretern der Gemeinde Baienfurt zu entscheiden.
2. Das Landratsamt Ravensburg oder die Johanniter werden beauftragt, im Umfang der finanziellen Unterstützungsleistungen des Landes, die Integrationsarbeit für die Flüchtlinge in der Anschlussunterbringung zu übernehmen.

TOP 3

Vorstellung des Ökokontos durch Büro Rau Landschaftsarchitekten

Bauamtsleiterin Frau Jeske teilt mit:

„Die Eingriffsregelung soll einem stetigen Verbrauch von Natur und Landschaft entgegenwirken und dazu dienen, unvermeidbare Beeinträchtigungen bei Bauvorhaben zu vermeiden, vermindern oder kompensieren. Dazu werden bisher Ausgleichsmaßnahmen regelmäßig auf einzelnen, oft kleinen Flächen, die ohne Zusammenhang verstreut auf der Gemarkung der Gemeinden liegen, umgesetzt. Diese Vorgehensweise führt für die Kommunen zu erschwerten Bedingungen bei der Umsetzung der Eingriffsregelung und bei der Unterhaltung der Maßnahmen. Hinzu kommt, dass der Naturschutz durch die zerstreut liegenden Maßnahmen seine Wirkung nicht voll entfalten kann. Vor diesem Hintergrund wurde für eine nachhaltige Verbesserung der bisherigen Praxis auf Landesebene die Ökokontoverordnung Baden-Württemberg geschaffen.

Das Ökokonto ist ein Instrument des Naturschutzes, das es ermöglicht, die Kompensationsmaßnahmen zeitlich bereits vor dem Eingriff durchzuführen und zu bevorraten. Eine frühzeitige und langfristige Umsetzung eines gut durchdachten Ausgleichskonzeptes und die vorgezogene Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen und Anrechnung auf einem so genannten "Ökokonto" bieten eine Reihe von Vorteilen. Dabei ist zwischen freiwillig auf Vorrat durchgeführten Maßnahmen im Außenbereich (naturschutzrechtliches Ökokonto) oder vorab geleisteten Kompensationsmaßnahmen mit Blick auf zukünftige Eingriffe im Innenbereich (baurechtliches Ökokonto) zu unterscheiden. Ein wechselseitiger Austausch von Maßnahmen zwischen dem bauleitplanerischen Ökokonto und dem naturschutzrechtlichen Ökokonto ist grundsätzlich möglich.

Durch die zeitliche Entkopplung von Eingriff und Ausgleich kann eine Gemeinde bereits frühzeitig Ausgleichsflächen in Betracht ziehen und langfristig planen. Sinnvolle Projekte werden gebündelt umgesetzt und entfalten so eine größere Wirksamkeit. Die Kosten für den Ausgleich werden gesenkt, da die aufwändige Suche nach Ausgleichsflächen im Rahmen des geplanten Eingriffs entfällt.

Außerdem werden die Ökopunkte auf dem naturschutzrechtlichen Ökokonto für maximal 10 Jahre mit 3% verzinst. Das Ökokonto schafft Erleichterungen für die Kommune und mögliche Investoren, die auch mit deutlichen Vorteilen für Natur und Landschaft verbunden sind.

Des Weiteren ist die Gemeinde Baidt an der Gesellschaft „Regionaler Kompensationspool Bodensee-Oberschwaben (ReKo) GmbH“ beteiligt. Das Projekt REKO wurde mit dem Ziel initiiert, eine regionale Steuerung und Bündelung des Ausgleichs auch über Gemarkungsgrenzen hinweg zu ermöglichen. Über diesen Pool hat die Gemeinde Baidt bereits Ökopunkte zur Bevorratung erworben.

Die Gemeinde Baidt hat das Büro rau Landschaftsarchitekten aus Ravensburg mit der Betreuung ihres Ökokontos beauftragt.

Frau Ewert vom Planungsbüro rau fügt ergänzend hinzu, dass das Ökokonto der Gemeinde Baidt derzeit 751.738 Ökopunkte ausweist. Das weitere Vorgehen sieht folgendermaßen aus:

- Untersuchung von weiteren Altmaßnahmen auf ihre Anrechenbarkeit.
- Dokumentation der umgesetzten Ausgleichsflächen und –maßnahmen.
- Überprüfung von potentiellen Maßnahmeflächen auf ihre Eignung zur Aufwertung für das Ökokonto.
- Abstimmung der Maßnahmen mit dem Landratsamt Ravensburg.
- Auswahl von Flächen und kurzfristig umsetzbaren Maßnahmen unter Berücksichtigung der Höhe des erforderlichen Ausgleiches, der agrarstrukturellen Belange und der Lage der geplanten Maßnahme.
- Umsetzung der Maßnahmen.
- Einbuchung in das gemeindliche Ökokonto.“

TOP 4

Sanierungskonzept Sporthalle- Ergebnisse und Umsetzungsprogramm

Bauamtsleiterin Frau Jeske berichtet:

„Im Rahmen des kommunalen Förderprogramms des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (Bafa) hat die Fa. Kirchner Energiedienstleistungen ein energetisches Sanierungskonzept für die Sporthalle erarbeitet. Hierbei wurde die Gebäudehülle sowie die verbaute Anlagentechnik untersucht. Es wurden Maßnahmen erarbeitet, um die Sporthalle auf ein energetisches Niveau zu bringen, das den Anforderungen von KfW-Programmen zur Sanierung von Nichtwohngebäuden entspricht. Für diese Maßnahmen wurden die notwendigen Investitionskosten ermittelt und die Wirtschaftlichkeit untersucht. Hierbei zeigt sich, dass das Einsparpotential aufgrund der eher geringen Nutzung und der kostenbewussten Betriebsweise geringer ist als erwartet. Dennoch werden Maßnahmen vorgeschlagen, die aus technischer und wirtschaftlicher Sicht sinnvoll sind. Herr Henzler von der Firma Kirchner Konstruktionen GmbH, Bereich Energie, präsentiert die Ergebnisse des Sanierungskonzeptes. Als Maßnahmen werden vorgeschlagen:

- Erneuerung der Warmwassererzeugung und der gesamten Trinkwasserinstallation

- Erneuerung der Anlagentechnik im Heizungskeller und Installation hocheffizienter Heizungspumpen
- Austausch des Lüftungsaggregates für die Sanitärbereiche
- Umstellung der Beleuchtungsanlage auf LED-Technik
- Erneuerung der Fenster und der Fassadenelemente im Eingangs- und Sanitärbereich

Die Kosten dieser Maßnahmen belaufen sich auf ca. 328.000 €. Darüber hinaus fallen weitere 200.000 – 250.000 € für neue Böden bzw. für die Ausstattung der Nasszellen an. Die Gesamtkosten belaufen sich somit auf ca. 450.000 € (328.000 + 250.000 € abzügl. Zuschüsse i. H. v. ca. 130.000 €).

Im Zuge dieser Maßnahmen wird auch die teilweise veraltete Anlagensteuerung überarbeitet.

Am Gebäude besteht aufgrund des Alters Sanierungsbedarf. Gebäudehülle und Anlagentechnik entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik. Aufgrund der intelligenten Betriebsweise durch das Betriebspersonal halten sich die Energiekosten derzeit jedoch in Grenzen. Dennoch ist es sinnvoll, die dargestellten Maßnahmen umzusetzen. Hierdurch wird ein Beitrag zum Substanz- und Werterhalt des Gebäudes geleistet. Außerdem sind insbesondere die Sanitärbereiche nicht mehr zeitgemäß. Aufgrund der Förderzusage über die Sportstättenförderung des Landes wird vorgeschlagen, die genannten Maßnahmen umzusetzen und damit das gesamte Gebäude aufzuwerten und langfristig einen wirtschaftlichen Betrieb sicherzustellen.“

Beschluss:

1. Der Gemeinderat nimmt das Sanierungskonzept zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat stimmt der Umsetzung der als sinnvoll dargestellten Sanierungsmaßnahmen zu.

TOP 5

Sachstandsbericht Breitbandversorgung

- **FTTB-Planung im Gewerbegebiet Mehlis und Schachen**
- **Überbau der Kabelverzweiger durch die NetCOM**

Kämmerer Abele trägt folgenden Sachverhalt vor:

a) FTTB-Planung GE Mehlis und Schachen

„Der Breitbandbedarf „Am Föhrenried“ sowie in der „Mehlisstraße“ wurde bereits in der Gemeinderatsitzung am 04.04.2017 dargestellt. Die Verwaltung wurde beauftragt eine FTTB-Planung (Fiber to the building/Glasfaser ins Haus) erstellen zu lassen und anschließend einen Zuschussantrag einzureichen.

Die Gemeinde wird über den Zweckverband für den Aufbau der Breitband-Infrastruktur Fördermittel nach dem Förderprogramm „Breitbandinitiative Baden-Württemberg II“ und eine Unbedenklichkeitsbescheinigung beantragen und die Maßnahme umgehend ausschreiben. (Zuschuss 85 € lfm. pro versiegelte Fläche). Bei kommunalen Zusammenschlüssen wird für die Baukosten ein Aufschlag von 30 Prozent auf die förderfähigen Kosten gewährt. Über den Zweckverband bekäme die

Gemeinde 110 € pro lfm. versiegelte Fläche. Dies entspricht einer Förderquote von ca. 60-70%.

Der Bedarfsnachweis in Höhe von 50 Mbit/s symmetrisch liegt vor. Die weiteren Unterlagen wurden Schritt für Schritt zusammengestellt.

Die Förderung des Landesprogrammes geht bis zur Grundstücksgrenze. Vom Zweckverband Breitbandversorgung und der Gemeinde wird derzeit ein Hausanschlussvertrag ausgearbeitet. Die Kosten des Hausanschlusses (Glasfaser sowie Verlegung auf privatem Grund im Rahmen der Mitverlegung) werden im Rahmen des Hausanschlussvertrages geregelt. Sofern der Hausanschluss nicht mit der Baumaßnahme verlegt wird, enden die Leerrohre an der Grundstücksgrenze. Die Kosten der Verlegung des Glasfasers sowie die Verlegung auf privatem Grund hat der jeweilige Grundstückseigentümer zu tragen.

Herr Wagner vom Büro Zimmermann & Meixner wird in der Gemeinderatssitzung die Detailplanung vorstellen. Eine Breitbandverlegung über privatem Grund „Am Föhrenried“ konnte nicht realisiert werden. Die jetzige Leitungsverlegung stellt langfristig die bessere Lösung dar.

Die Baukosten (ohne private Hausanschlüsse) betragen laut Kostenschätzung

Für das Gebiet Am Föhrenried netto ca. 102.500 €

Mögliche Förderung des Landes: 58.000 €

Die Baukosten ohne private Hausanschlüsse betragen laut Kostenschätzung

Für das Gebiet Mehlistraße netto ca. 116.500 €

Mögliche Förderung des Landes: 56.000 €

Der Eigenanteil der Gemeinde beträgt ohne Vermessung, Ausarbeitung Zuschussantrag durch die Firma tkt und Zweckverband ca. 105.000 €.

Entsprechende Haushaltsmittel sind im Doppelhaushalt 2017/2018 eingestellt. Die Baumaßnahme soll im Frühjahr 2018 realisiert werden.

b) Überbau der Kabelverzweiger durch die NetCom

Die NetCom wird die Kabelverzweiger in Marsweiler Nord, Sulpach sowie in der Mittleren Breite bis Ende des Jahres mit aktiver Technik versorgen. Die Kabelverzweiger in der Ziegeleistraße und Thumbstraße sollen auch noch überbaut und mit aktiver Technik ausgestattet werden. Die NetCom wird im Herbst in der Gemeinde in den Vertrieb einsteigen.

Bis auf vereinzelte Liegenschaften in der Grünenbergstraße/Stöcklisstraße hätte fast jeder Haushalt eine gute Breitbandverbindung. Die Gemeinde Baidt hat mit der Leerrohrverlegung mit Glasfaserbestückung der Kabelverzweiger hierzu einen großen Beitrag geleistet. Auch die Firma UnityMedia hat vereinzelt den Ausbau in Baidt verstärkt. Mit Docsis 3.1 sollen noch höhere Bandbreiten erreicht werden.

Neben Straßen, Wasser und Abwasser gehört auch Kommunikationstechnik wie DSL-Breitbandversorgung zur Infrastruktur einer Gemeinde und stellt mittlerweile einen der wichtigsten Standortfaktoren dar. In diesem Sinne ist der Breitbandausbau eine Aufgabe der Gemeinde.“

Beschluss:

1. Die Verwaltung wird beauftragt über den Zweckverband Breitbandversorgung für die Gewerbegebiete Mehlis und Schachen einen Förderantrag zu stellen und eine vorzeitige Baufreigabe zu beantragen.
2. Der Gemeinderat stimmt der anschließenden Bauvergabe über den Zweckverband Breitbandversorgung zu.

TOP 6

Bauantrag zur Errichtung einer Maschinenhalle und eines Pferdestalls mit Heulager auf den Flst. 473 + 476, Wickenhauserstr. 80 in Baidt

Die Bauamtsleiterin Frau Jeske berichtet:

„Im Zuge der Nachgenehmigungen auf der Hofstelle Sonntag wurde festgestellt, dass auch der bestehende Pferdestall, das Heulager und die Maschinenhalle an der Grenze zum Flst. 971 nicht genehmigt sind.

Der Bauherr wurde aufgefordert ein Nachtragsgesuch für diese Gebäude zu stellen.

Die Maschinenhalle wird nach Angabe der Bauherren zur Unterbringung eines Maissähgeräts, eines Düngerstreuers, eines Gummiwagens, eines Brennholzwagens, eines 2-Achlers (Kipper) und von Schalmaterial benötigt. Im Pferdestall sind 4 Boxen eingebaut.

Die Grundfläche der Maschinenhalle beträgt 209,00 m², die Wandhöhe beträgt ca. 3,6 m, das Satteldach hat eine Dachneigung von 10° und ist mit Eternitplatten gedeckt.

Die Grundfläche des Pferdestalls mit Heulager beträgt 96,00 m², die Wandhöhe beträgt ca. 2,7 m, das Satteldach hat eine Dachneigung von 15° und ist mit Eternitplatten gedeckt.

Nach § 35 Abs.1 BauGB ist ein Bauvorhaben im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Nach § 35 Abs. 3 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, wenn das Vorhaben

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,

5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Vorgaben des § 35 Abs. 1 BauGB erfüllt und § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt.

In letzter Zeit, so ein Gremiumsmitglied häufen sich solche Nachgenehmigungen. Es ist wichtig, dass seitens des Landratsamts Ravensburg der vorhandene Spielraum zur Bestrafung von solchen „Schwarzbauten“ konsequent ausgeschöpft wird. Potentielle Bauherren, die solche „Schwarzbauten“ erstellen, müssen sich bewusst sein, dass größere Strafen auf sie zukommen.“

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt.

TOP 7

Bauantrag zur Errichtung eines Pferdeunterstands auf dem Flst. 907, Sulpacher Str. 123

Bauamtsleiterin Frau Jeske teilt mit:

„2003 erhielt der Bauherr die Genehmigung für 4 Pferdeboxen im ehemaligen Landwirtschaftsgebäude auf dem Flst. 907. Es sind 4 Pferde untergestellt. Für diese Tiere soll nun ein offener Pferdeunterstand mit einer Fläche von ca. 69 m², einer Wandhöhe von 3,20 m und einem Flachdach mit 2° Dachneigung westlich des bestehenden Reitplatzes errichtet werden.

Es handelt sich hier um eine Hobbytierhaltung, die nicht privilegiert ist, so dass das Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB (sonstige Bauvorhaben) im Außenbereich beurteilt wird, wobei bei der Abwägung der einzelnen Punkte beachtet werden muss, dass solch ein Vorhaben nur im Außenbereich erstellt werden kann.

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Nach § 35 Abs. 3 liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere vor, wenn das Vorhaben

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,

5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Vorgaben des § 35 Abs. 2 BauGB erfüllt und § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt.“

Einige Ratsmitglieder halten dieses Bauvorhaben für nicht zulässig, da es den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes widerspricht.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt.

TOP 8

Bauvoranfrage zum Anbau einer Montagehalle und den erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan „Baindt Schachen“ auf Flst. 606/2, Schachener Str. 118

Bauamtsleiterin Frau Jeske berichtet:

„1991 wurde die Baugenehmigung zum Anbau der jetzt vorhandenen Halle an die bereits bestehende Halle genehmigt. Die Firma Schuler Hangarter, die das Objekt gekauft hat, beabsichtigt einen Hallenanbau mit Kranbahn für die Erweiterung der Montagefläche auf die Ostseite der bestehenden Hallen. Es ist eine Halle mit flach geneigtem Pultdach und einer Fläche von 17,00 x 26,50m geplant. Vor Einreichung des Bauantrages, bei dem alle Belange des Bauordnungsrechts wie z.B. Lärm, Gewerberecht, Abstandsflächen und Brandschutz von der Baurechtsbehörde im Landratsamt geprüft werden, soll abgeklärt werden, ob die Gemeinde den erforderlichen Befreiungen der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zustimmt.

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans 6. Änderung „Baindt Schachen“ und wird nach § 30 Abs. 1 BauGB beurteilt. Die Traufhöhe für das Bauquartier liegt bei 6,50m. Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 festgesetzt.

Beim Anbau soll von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abgewichen werden, wofür 3 Befreiungen erforderlich sind. Nur diese 3 Punkte sollen im Zuge einer Bauvoranfrage geklärt werden.

1. Traufhöhe: der B-Plan schreibt eine max. Wandhöhe von 6,50m vor. Beim geplanten Bauvorhaben soll die obere Wandhöhe ca. 9,45m und die geringere 8,45m betragen.
2. Die Grundflächenzahl, also der Anteil der überbaubaren Fläche eines Grundstücks, ist im Bebauungsplan mit 0,3 festgesetzt. Diese Fläche wird bereits von den bestehenden Gebäuden überschritten.

3. Das Bauquartier wird Richtung Süd-West zur Mehlißstraße und Schachener Straße hin überschritten.

Für alle 3 Überschreitungen ist eine Befreiung von den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Nach § 31 Abs. 2 kann ein Vorhaben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im Bebauungsplan wurde eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Nach der BauNVO liegt die GRZ bei Gewerbegebieten bei 0,8, was sicherlich den Baubedürfnissen in einem Gewerbegebiet entspricht. Da in den neuen Montagehallen heute auch aus Sicherheitsgründen Kranbahnen eingebaut werden, ist die vorgeschriebene Höhe für die heutigen Anlagen nicht ausreichend.“

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage zur Klärung der erforderlichen Befreiungen zu Punkt 1 (Traufhöhe) und Punkt 2 (Grundflächenzahl) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 6. Änderung „Baindt Schachen“ für einen Anbaus einer Montagehalle wird erteilt.

Einer Überschreitung des Bauquartiers Richtung Südwest zur Mehlißstraße und Schachener Straße hin (Punkt 3) wird jedoch nicht zugestimmt.

TOP 9

Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes „Abrundung Grünenberg“ für den Einbau einer 3. Wohnung in das bestehende Wohngebäude auf Flst. 89/15, Grünenbergstr. 50

Bauamtsleiterin Frau Jeske teilt mit:

„Der Bauherr erhielt am 04.02.2014 die Baugenehmigung zur Errichtung eines Zweifamilienwohngebäudes mit je einer 4 Zimmerwohnung im EG und OG. Durch eine anonyme Anzeige bei der Baurechtsbehörde wurde der Bauherr aufgefordert, für die 3. Wohnung im Untergeschoss mit 50,56 m² und 2 Zimmern einen Befreiungsantrag zu stellen.

Der Einbau einer zusätzlichen Wohnung ist laut Baurechtsbehörde verfahrensfrei. Allerdings liegt das Grundstück Flst.Nr. 89/15 im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Abrundung Grünenberg“. Hier beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 2 pro Einzelhaus, weshalb eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden muss, um das Bauvorhaben legalisieren zu können.

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt zwei. Die genehmigten Wohnungen haben jeweils einen Stellplatz in und einen vor der Doppelgarage auf dem Grundstück. Für die Wohnung im Untergeschoss sind 2 Stellplätze angelegt.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Zwar wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eingehend über eine 3. Wohnung je Gebäude diskutiert mit dem Ergebnis nur 2 Wohnungen zuzulassen. Allerdings verschärft sich der Druck auf dem Wohnungsmarkt im Schussental in den letzten Jahren immer mehr, so dass nach Ansicht der Verwaltung der Befreiung zugestimmt werden kann. Diese Meinung wurde auch von der Baurechtsbehörde im Landratsamt an uns herangetragen.

Fraktionsübergreifend wurde zum Ausdruck gebracht, dass es dem Bauherren bewusst war, dass pro Gebäude 2 Wohnungen zulässig sind. Sollte man einer entsprechenden Befreiung zustimmen, wäre dies ein falsches Signal an zukünftige Bauherren.“

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen für die notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich des Einbaus einer 3. Wohnung in das Wohngebäude wird nicht erteilt.

TOP 10

Bauantrag auf Neubau eines Gärrestlagers mit Vorgrube und Umnutzung des bestehenden Gärrestlagers zu einem Nachgärer, sowie Erweiterung des bestehenden Fahrsilos und Errichtung einer Havarieumwallung auf dem Flst. 375 in Sulpach

Bauamtsleiterin Frau Jeske trägt folgenden Sachverhalt vor:

„Die Bauherrschaft hat im April 2010 die Genehmigung für den Neubau einer Biogasanlage erhalten. Im März 2012 wurde eine Leistungserhöhung der Anlage genehmigt. Die Biogasanlage besteht im Wesentlichen aus drei Fahrsilokammern, einem Feststoffeintrag, einem Fermenter, einem Gärrestelager, jeweils geschlossen mit Gasdach (Folienhaube) und zwei Blockheizkraftwerken (BHKW) mit einer Leistung von 990KW Feuerungswärmeleistung. Nun liegt ein Bauantrag vor, bei dem eine Vorgrube, eine Fahrsilokammer, ein Gärrestelager und eine Havarieumwallung neu errichtet werden sollen. Das bestehende Gärrestelager soll zu einem Nachgärer umgenutzt werden. Da die Situation in Sulpach bezüglich Gerüchen sehr angespannt ist, wurde von Seiten der Verwaltung ein Nachweis gefordert, dass sich die Geruchssituation durch die geplanten Baumaßnahmen nicht verschlechtert. Hierzu haben wir das Gutachten der Firma greencert. Umweltgutachter GmbH erhalten, welches als Anlage 1 der Sitzungsvorlage angehängt ist.

Nach § 35 Abs.1 BauGB ist ein Bauvorhaben im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Nach § 35 Abs. 3 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, wenn das Vorhaben

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Vorgaben des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) erfüllt und § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt.

Landwirtschaftliche Biogasanlagen sind nach § 35 Abs. 1 (BauGB) privilegiert.

Nach Aussage des Gutachterbüros stellen die neu zu errichtenden Anlagen keine weiteren Geruchsemissionsquellen dar.“

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag auf Flst. 375 (Sulpacher Straße 99) in Baidt – Sulpach, wird erteilt.

TOP 11

Änderung der Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Kinderbetreuungseinrichtungen der Gemeinde Baidt

Hauptamtsleiter Plangg berichtet:

„In der Gemeinderatssitzung am 27.07.2016 wurde die Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Kinderbetreuungseinrichtungen der Gemeinde Baidt beschlossen.

In der Gemeinderatssitzung am 30. Mai 2017 wurden die Elternbeiträge für die Kindergärten im Gemeindegebiet beschlossen.

§ 4 und § 5 der Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Kinderbetreuungseinrichtungen der Gemeinde Baidt wurden geändert.“

Beschluss:

Der Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Kinderbetreuungseinrichtungen der Gemeinde Baidt wird zugestimmt.

Diese Satzung ist in der Ausgabe dieses Amtsblattes abgedruckt.

TOP 12

Aufstellungsbeschluss sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Marsweiler Ost II“

Bauamtsleiterin Frau Jeske berichtet:

„Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.11.2016 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Marsweiler Ost II“ beschlossen. Das Bauleitverfahren sollte im Regelverfahren durchgeführt werden. Am 13.05.2017 wurde das Baugesetzbuch durch einen § 13b ergänzt, der für neu zu überplanende Baugebiete, die nicht mehr als 10.000m² Grundfläche groß sind, der Wohnnutzung dienen und sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen angewandt werden kann. Vorteile für die Gemeinde liegen in der nicht mehr erforderlichen förmlichen Umweltprüfung und des Umweltberichts. Dies bedeutet, dass der ökologische Ausgleich nicht erbracht werden muss.“

Beschluss:

1. Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung Bebauungsplanes "Marsweiler Ost II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu

Der Gemeinderat der Gemeinde Baidt beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Marsweiler Ost II" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)). Gemäß § 13b i.V. mit §13a Abs.1 Satz 1 BauGB wird der Bebauungsplan "Marsweiler Ost II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu im sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aus dem beiliegenden Lageplan (maßstabslos) ersichtlich. Folgende Grundstücke befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches: Fl.-Nrn. 115/1 und 442/1 (Teilfläche).

Im Rathaus der Gemeinde Baidt, Zimmer 4.2 wird der Öffentlichkeit während der allgemeinen Öffnungszeiten Gelegenheit gegeben, sich gem. § 13b i.V. mit §13a Abs.1 Satz 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten (Hinweis: Die allgemeinen Öffnungszeiten sind jeweils von Montag bis Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr). Es besteht bis zum 21.07.2017 die Gelegenheit zur frühzeitigen Äußerung. Weitere Informationen können von den Bürgern durch das Beiwohnen an den öffentlichen Gemeinderats-Sitzungen eingeholt werden. Im Rahmen der noch durchzuführenden öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB können Stellungnahmen zur Planung innerhalb der vorgeschriebenen Fristen abgegeben werden. Hierzu erfolgt jeweils noch eine gesonderte ortsübliche öffentliche Bekanntmachung.

Hinweise: Der Aufstellungsbeschluss hat keine direkte Auswirkung auf die Bebaubarkeit oder Nutzbarkeit von Grundstücken. Der räumliche Geltungsbereich kann sich im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ändern.

Der Flächennutzungsplan im betroffenen Bereich wird im Rahmen einer Berichtigung im Sinne des § 13b i.V. mit §13a Abs.1 Satz 1 BauGB angepasst.

Erfordernis und Ziele der Planung:

Ermöglichung eines zeitgemäßen Wohnbaugebietes

Gewährleistung einer optimalen Ausnutzung der Fläche

Gemäß § 13b i.V. mit §13a Abs.1 Satz 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB sowie der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur 2. Änderung Bebauungsplanes "Marsweiler Ost II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu

a) Der Gemeinderat der Gemeinde Baidt billigt den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Marsweiler Ost" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 02.06.2017.

Mit diesem Entwurf sind die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

b) Der Gemeinderat der Gemeinde Baidt billigt den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Marsweiler Ost" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 02.06.2017.mit folgenden Änderungen:

- bei Einfamilienhäusern bzw. Doppelhaushälften sind jeweils 2 Wohnungen zulässig.
- Dacheinschnitte sind zulässig
- Es ist abzuklären, ob lt. 2.15 der planungsrechtlichen Festsetzungen das Niederschlagswasser vollständig auf dem eigenen Grundstück versickert werden muss.

Dieser so geänderte Entwurf erhält das Fassungsdatum 26.07.2017.

Mit diesem Entwurf sind die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

TOP 13

Anfragen und Bekanntgaben

a) Bodenrichtwerte

Die neuen Bodenrichtwerte für die Gemeinde Baidt wurden am 26.06.2017 festgelegt und wurden bereits im letzten Amtsblatt veröffentlicht.

b) Kiesweg Marsweiler Straße/Bäckerei Haussmann

Der Weg, der an der Bäckerei Haussmann in der Marsweiler Straße Richtung Boschstraße führt ist mit zu viel Kies aufgefüllt. Kinder haben ein Problem damit, mit ihren Fahrrädern diesen Weg zu befahren.

c) Klosterhof 5

Im Vereinshaus im Klosterhof 5 sind die Fensterrahmen auf der Wetterseite in einem schlechten Zustand. Diese sollten dringend saniert werden.

d) Parksituation Mehllisstraße

Im Kurvenbereich der Mehllisstraße sind häufig Autos abgestellt, so dass es für LKW's problematisch wird, diese Engstelle zu passieren. Der Gemeindevollzugsbedienstete wird diesen Bereich verstärkt kontrollieren.