Gemeinderatstagebuch zur Sitzung vom 25.04.2022

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 25.04.2022 wurde die Bürgermedaille an Frau Jutta Keller, Ortsteil Wachendorf, verliehen. Außerdem wurde unter anderem ein Satzungsbeschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans „Feldscheunengebiet 1. Änderung“ im Teilort Wachendorf beraten und beschlossen, sowie Vergabekriterien für den Verkauf von Grundstücken im nicht geänderten Bebauungsplangebiet festgelegt.

Fragestunde für Kinder, Jugendliche und Einwohner*innen

Es werden keine Fragen an die Verwaltungsspitze gestellt.

Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse

Der Vorsitzende gibt mehrere gefasste Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 28.03.2022 bekannt. Demnach nahm das Gremium eine rechtliche Stellungnahme eines Anwaltsbüros zur Klärung rechtlicher Fragen zur Einrichtung eines FriedWaldes in Starzach zur Kenntnis und beauftragte die Verwaltung, gemeinsam mit dem Anwaltsbüro die bereits beschlossenen Vertragsentwürfe anzupassen und dem Landratsamt zur Prüfung vorzulegen. Auch eine bereits vom Gemeinderat beschlossene Nutzungsordnung soll diesbezüglich angepasst werden.

Des Weiteren wurden vom Gemeinderat Vertrags- und Grundstücksangelegenheiten bezüglich der Errichtung eines Ärztehauses in Starzach beraten.

Verleihung der Starzacher Bürgermedaille an Frau Jutta Keller

Bürgermeister Noé begrüßt Frau Jutta Keller und ihren Bruder, Herrn Dr. Bopp, zum Tagesordnungspunkt und würdigt Frau Kellers großes Engagement für die Gemeinde Starzach seit ihrem Zuzug nach Starzach im Jahre 1972. In den verschiedensten Bereichen des öffentlichen, wirtschaftlichen, sozialen, sportlichen und kulturellen Lebens war Frau Keller in dieser Zeit sehr aktiv. Besonders hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang ihre Tätigkeit als Gremiumsmitglied im Gemeinderat in der Zeit von 1984 bis 2004. Ihre Schwerpunkte lagen hierbei vor allem beim Landschafts- und Naturschutz und bei sozialen Themen. Sie war unter anderem Mitglied im Kindergartenausschuss des Gemeinderats. Auch im Wachendorfer Ortschaftsrat war sie in der Zeit zwischen 1984 und 1996 engagiert. Des Weiteren ist ihr umfangreiches und außerordentliches Engagement beim Starzacher Krankenpflegeverein, bei der Hospizgemeinschaft St. Josef, bei der katholischen Jungschar, beim evangelischen Kirchengemeinderat in Horb-Mühlen, bei der regelmäßigen Organisation des ökumenischen Weltgebetstags der Frauen, bei der Organisation des regelmäßigen Bibelkreises und beim eingeführten Senioren-Mittagstisch zu nennen. Außerdem war Frau Keller insgesamt 40 Jahre Übungsleiterin der Gymnastiktanzgruppe. Zahlreiche Vorlesenachmittage veranstaltete Frau Keller in den Jahren 2009 bis 2014 im eigenen Garten. Frau Keller zeichnete sich immer als höfliche, charmante aber in der Sache durchaus bestimmte Person aus. Mit viel Hingabe hat sie das Gemeinwesen in Starzach vorbildlich und nachhaltig geprägt.

Bürgermeister Noé verleiht Frau Jutta Keller die Bürgermedaille der Gemeinde Starzach mit Anstecknadel und überreicht ihr außerdem eine Urkunde und einen Blumenstrauß.

<u>Vergabe der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Feldscheunengebiet“, Ortsteil Wachendorf</u>
Hier: Festlegung von Vergabekriterien

Hauptamtsleiterin Krieger führt aus, dass der Bebauungsplan „Feldscheunengebiet“, Ortsteil Wachendorf im Jahr 2012 als Satzung beschlossen wurde. Im Rahmen des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens „Feldscheunengebiet 1. Änderung“ sind Interessierte an einem Schuppen-Bauplatz auf die Gemeindeverwaltung zugekommen. Es ist deswegen notwendig, dass der Gemeinderat die Vergabemodalitäten festlegt.

Mit der Aufstellung von Vergabekriterien soll ein transparentes, zielgerichtetes Vergabeverfahren ermöglicht werden. Die in den Vergabekriterien festgelegte Priorisierung trägt sowohl den Bedarfen der Bevölkerung als auch dem Natur- und Artenschutz Rechnung. Der erarbeitete Kriterienkatalog ist inhaltlich mit der unteren Landwirtschaftsbehörde beim Landratsamt Tübingen abgestimmt.

Der Verkaufspreis für die Grundstücke sollte nach Ansicht der Gemeindeverwaltung unter Berücksichtigung des Bodenrichtwerts und der Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlage innerhalb des Feldscheunengebiets festgesetzt werden. Da die Gemeindeverwaltung vorsieht, auf den Preis für Wohnbauflächen einen Infrastrukturbeitrag zu erheben, ist das auch für diese Grundstücke vorgesehen.

Der Bodenrichtwert im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Feldscheunengebiet“ und „Feldscheunengebiet 1.Änderung“ beträgt 18,00 €/qm. Für die Herstellung der Straße ist mit weiteren 16,83 €/qm zu rechnen. Der kostendeckende Verkaufspreis liegt damit bei 34,83 €/qm. Vorgeschlagen wird, einen Infrastrukturbeitrag in Höhe von 50 % der Erschließungskosten zu erheben und den Quadratmeterpreis auf den nächsten vollen 5 €-Betrag aufzurunden. Dadurch ergibt sich nach dem aktuellen Stand der Kostenschätzung ein Quadratmeterpreis von 45 €.

Es wäre aus Sicht der Verwaltung sinnvoll, zuerst die Baumaßnahme für die Herstellung des Schotterwegs auszuschreiben und zu vergeben, bevor die Bauplätze verkauft werden sollen. So kann die Gemeinde flexibel auf mögliche Baukostensteigerungen reagieren und nach Abrechnung der Baumaßnahme den endgültigen Verkaufspreis abrechnen.

Daraufhin fasst der Gemeinderat **einstimmig** folgende **Beschlüsse**:

1. Der Gemeinderat beschließt, die Plätze im Feldscheunengebiet nach den von der Gemeindeverwaltung vorgelegten Kriterien, unter Berücksichtigung einer geringfügigen Modifizierung während der Sitzung, zu vergeben.

2. Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung, das Büro Gauss Ingenieurtechnik GmbH, Rottenburg a.N., mit der Erschließungsplanung sowie der Ausschreibung der Bautätigkeiten für die Herstellung der Erschließungsstraße zu beauftragen. Ein Vergabebeschluss durch den Gemeinderat wird schnellstmöglich herbeigeführt.

Weitergehend fasst der Gemeinderat bei **einer Gegenstimme** folgenden **Beschluss**:

3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Plätze im Feldscheunengebiet nach Abrechnung der Baumaßnahmen entsprechend den o.g. Verkaufspreiskriterien auszuschreiben (Vorratsbeschluss) und dem Gremium anschließend einen Vergabevorschlag zu machen.

<u>Aufstellung des Bebauungsplans „Feldscheunengebiet 1. Änderung“, Ortsteil Wachendorf nach § 13 BauGB</u>
Hier: - Abarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Satzungsbeschluss

Hauptamtsleiterin Krieger führt aus, dass der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 30.11.2021 den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss gefasst hat. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange wurde vom Montag, 10.01.2022 bis zum Freitag 11.02.2022 durchgeführt. Während dieser Offenlage sind keine Anregungen eingegangen, welche die Grundzüge der Planung betreffen. Die Verwaltung schlägt vor, das Vorhaben planungsrechtlich abzuschließen.

Der Gemeinderat fasst jeweils einzeln zu den betreffenden Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mitsamt Stellungnahme der Verwaltung die von der Verwaltung vorgeschlagenen Beschlüsse bzw. nimmt im Falle einer vorgesehenen Kenntnisnahme entsprechend Kenntnis.

Daraufhin fasst der Gemeinderat **bei einer Enthaltung** folgende **Beschlüsse**:

1. Der Gemeinderat beschließt die Abwägungstabelle aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

2. Der Bebauungsplan „Feldscheunengebiet 1. Änderung"" in der Fassung vom 14.04.2022 mit den Bestandteilen zeichnerischer Teil, Begründung, planungsrechtliche Festsetzungen sowie der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zusammen mit den darin aufgestellten örtlichen Bauvorschriften (gem. § 74 Abs. 1 und 7 Landesbauordnung (LBO)) i. V. m. § 4 Abs. 1 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.

<u>Kindergartenangelegenheiten</u>
Hier: Erweiterung Kindertagesstätte „Hand in Hand", Ortsteil Wachendorf;
Kostensteigerung aufgrund brandschutzrechtlicher Anforderungen

Der Gemeinderat hat zuletzt in öffentlicher Sitzung vom 21.02.2022 die Planunterlagen beschlossen, die dem Baugesuch zu Grunde gelegt werden sollen. Im Rahmen dieser Beratungen wurde bereits darauf hingewiesen, dass es noch zu geringfügigen Änderungen der Planunterlagen aufgrund von Anforderungen des Brandschutzes kommen kann. Inzwischen ist das notwendige Brandschutzkonzept fertig gestellt. Wie abzusehen war, muss für den zu erhaltenden Altbau der Einrichtung ein zweiter baulicher Fluchtweg geschaffen werden. Die von der Gemeinde beauftragte Architektin Nicole Kuhn-Adis hat dafür in Abstimmung mit dem Brandschutzgutachter zwei Varianten vorgelegt.

Bei der Variante 1 wird eine große Überdachung am Eingangsbereich Süd mit Integration des Außenabstellraums hergestellt. Über dieses Vordach können der Gruppenraum 1, die Schlafräume und der Neubau entfluchtet werden. Die Gruppen 2 und 3 werden über eine separate Treppe an der Giebelseite Ost entfluchtet. Dafür wird eine Verbindungstüre zwischen den beiden Gruppenräumen eingebaut. Für diese Variante wird eine Brandwarnanlage benötigt. Der Vorteil bei dieser Variante ist, dass ein großer überdachter und sonnengeschützter Außenbereich für den Kindergarten entsteht, der durch die direkte Anbindung an den Küchen- und Essbereich auch gut für Kindergarten-Veranstaltungen zu jeder Jahreszeit genutzt werden kann. Bei Umsetzung dieser Variante ist (inklusive der Brandwarnanlage) mit Mehrkosten in Höhe von ca. 165.000 € brutto zu rechnen.

Bei der Variante 2 wird ein Vorbau in Form eines Laubengangs erstellt. Es wird eine Balkonanlage vor der Südseite angebracht, damit könnte jeder Raum des Obergeschosses direkt in den Garten entfluchtet werden, eine Brandwarnanlage ist nicht notwendig. Der Vorteil bei dieser Variante ist, dass die Gruppenräume im gesamten Obergeschoss durch den direkten Bezug nach draußen deutlich aufgewertet werden. Die Brüstungen der Fensteröffnungen könnten entfallen; die Räume erhalten durch bodentiefe Fenster Licht und einen Bezug nach außen. Durch die Eingriffe in die Fassade ist für die Umsetzung dieser Variante mit Mehrkosten in Höhe von 225.000 € brutto zu rechnen.

Die Verwaltung hat die beiden Varianten in enger Zusammenarbeit mit der Einrichtung geprüft. Die Einrichtung hat sich nach intensiven Abstimmungsgesprächen für die Umsetzung der Variante 1 ausgesprochen. Das Team der Kita erwartet sich hier im Vergleich zur Variante 2 die größeren Vorteile bei einer Betrachtung der Nutzungsmöglichkeiten über das gesamte Jahr.

Ohne ein vollständiges Brandschutzkonzept kann die Gemeinde keinen genehmigungsfähigen Bauantrag vorlegen. Da es sich bei der Variante 1 sowohl um die kostengünstigere Variante, als auch die von der Einrichtung bevorzugte Variante handelt, schlägt die Verwaltung vor, diesen Vorschlag umzusetzen.

Daraufhin fasst der Gemeinderat **einstimmig** folgenden **Beschluss**:

Der Gemeinderat beschließt, die Brandschutz-Variante 1 (großes Vordach) mit den damit verbundenen Mehrkosten von 165.000 € umzusetzen.

<u>Nachträgliche Baugenehmigung für vorhandene bauliche Anlagen, Flst. 4585, 854, 858/1, Am Bahnhof 12, Ortsteil Börstingen, baurechtlicher Außenbereich</u>
Hier: Erneute Beratung und Beschlussfassung über das Erteilen des kommunalen Einvernehmens

Zuletzt hatte der Bau- und Umweltausschuss (BUA) am 22.03.2018 mit dieser Angelegenheit beschäftigt und das Einvernehmen zum Bauantrag nicht erteilt.

Auf dem Grundstück des „Kastanienhofs“ wurden bereits in den frühen 2000er-Jahren unerlaubt errichtete Anlagen festgestellt. Gegen die daraufhin vom Landratsamt ergangene Beseitigungsverfügung hatte die Bauherrschaft Widerspruch und anschließend Klage beim Verwaltungsgericht eingereicht. Das Gericht regte im Verlauf des Verfahrens an, die Genehmigungsfähigkeit der errichteten Anlagen im Rahmen eines nachträglichen Genehmigungsverfahrens prüfen zu lassen, woraufhin ein Bauantrag eingereicht wurde. Während dieser Zeit sollte das Gerichtsverfahren ruhen. Bis heute wurde dieses Baugenehmigungsverfahren nicht abgeschlossen.

Die betroffenen Flurstücke liegen in einem Hochwasser-Risikogebiet, in dem der Wasserstand deutlich über dem Pegelstand des Mittelwassers liegt (sog. „HQ 100“-Gebiet“). Selbst wenn die Eigentümerin ein Gutachten vorlegt, aus dem hervorgeht, dass Retentionsflächen hergestellt werden könnten, die ausreichend Schutz gegen Überschwemmungen bieten könnten, war bisher eine Nachgenehmigung durch das Landratsamt als unwahrscheinlich bewertet. Deswegen hatte der BUA 2018 das kommunale Einvernehmen verweigert.

Im April 2020 hatte das Landratsamt die Bauherrin darauf hingewiesen, dass die Beseitigungsverfügung aus dem Jahr 2010 weiterhin für rechtmäßig erachtet wird und eine Rücknahme deswegen ausgeschlossen. Auch eine nachträgliche Genehmigung war aufgrund der Lage im „HQ 100“-Gebiet immer noch unmöglich. Denn selbst wenn die Bauherrschaft mit Hilfe eines teuren Gutachtens die notwendigen Retentionsflächen nachweist, war die Beseitigungsverfügung durch das Landratsamt zum Zeitpunkt der Ausstellung dieser Verfügung rechtmäßig. Die Bauherrschaft würde im Gerichtsverfahren unterliegen.

Inzwischen hat die Bauherrschaft das genannte Gutachten zum Nachweis der benötigten Retentionsflächen beim Landratsamt nachgereicht. Entgegen bisheriger Aussagen hat das Landratsamt gegenüber der Gemeindeverwaltung signalisiert, dass unter Einhaltung der im Gutachten genannten Hochwasserschutzmaßnahmen die meisten baulichen Anlagen doch genehmigt werden könnten. Lediglich das Schwimmbecken ist weiterhin nicht genehmigungsfähig. Die Erteilung der Baugenehmigung macht das Landratsamt jedoch vom kommunalen Einvernehmen abhängig.

Die Verwaltung beurteilt die lange Dauer des gesamten Vorgangs, die auch auf lange Reaktionszeiten der Bauherrschaft im Baugenehmigungsverfahren zurückzuführen ist, sehr kritisch.

Nachdem das Landratsamt während des gesamten Verfahrens betont hat, dass die Beseitigungsverfügung zum Zeitpunkt ihrer Erteilung rechtmäßig war, spricht sich die Gemeindeverwaltung dafür aus, dass die Überprüfung auf dem Verwaltungsrechtsweg zu Ende geführt wird. Die nachträgliche Genehmigung des Großteils der illegal errichteten Anlagen, die unter anderem inzwischen nur deswegen genehmigungsfähig sind, weil sich die Rechtsgrundlage geändert hat, kann von der Gemeindeverwaltung nicht gutgeheißen werden. Sollte das Landratsamt die Genehmigung jetzt erteilen, würde aus Sicht der Gemeindeverwaltung ein ungünstiger Präzedenzfall geschaffen, aus dem für nachfolgende Bauprojekte der Schluss gezogen werden kann, dass eine nachträgliche Genehmigung zu erhalten ist, wenn das Nachgenehmigungsverfahren nur möglichst lange dauert.

Nach kurzer Beratung fasst der Gemeinderat **einstimmig** folgenden **Beschluss**:

Der Gemeinderat bekräftigt den Beschluss des BUA vom 22.03.2018 („Der nachträglichen Baugenehmigung für die vorhandenen baulichen Anlagen […] auf den Flst. 4585, 854, 858/1, Am Bahnhof 12, 72181 Starzach, Ortsteil Börstingen […] wird nicht zugestimmt.“) und versagt weiterhin das Erteilen des kommunalen Einvernehmens.

Annahme von Spenden und ähnlichen Zuwendungen
Hier: Spendenzeitraum 1. Quartal 2022

In seiner Sitzung am 26. Juni 2006 hat der Gemeinderat Starzach festgelegt, dass die Verwaltung dem Gemeinderat nach Ablauf eines Quartals die eingegangenen Spenden Dritter vorlegt, über deren Annahme der Gemeinderat im Rahmen eines „einfachen Verfahrens“ beschließt. Die jeweiligen Geldspenden für den Zeitraum des 1. Quartals 2022 betragen insgesamt 960 €. Eine Einzelaufstellung liegt den Gemeinderäten vor.

Daraufhin fasst der Gemeinderat **einstimmig** folgenden **Beschluss**:

Der Gemeinderat stimmt der Annahme der Spenden im abgelaufenen 1. Quartal 2022 zu und beauftragt die Verwaltung, die entsprechenden Spendenbescheinigungen zu erteilen.

Bekanntgaben

Corona-Pandemie
Der Vorsitzende gibt bekannt, dass aktuell (25.04.2022) 17 Personen infiziert sind. Insgesamt waren seit Beginn der Pandemie 1.528 Personen erkrankt. Es ist mit einer hohen Dunkelziffer zu rechnen da das Gesundheitsamt nicht über positive Schnelltests informiert und viele Personen sich nicht einem PCR-Test unterziehen. Die errechnete 7-Tages-Inzidenz in Starzach beträgt aktuell 363,6.

Auswirkungen des Ukraine-Kriegs
Der Vorsitzende dankt allen Personen, welche nach mehreren Aufrufen freien Wohnraum für Geflüchtete aus der Ukraine gemeldet haben. Bisher wurden von Seiten des Landratsamtes noch keine der Unterkünfte in Anspruch genommen. Aktuell haben sich 9 ukrainische Personen, darunter 4 Kinder im Alter von 3 Monaten bis zu 12 Jahren, aus 4 Familien angemeldet. Bisher wird keines der Kinder in kommunalen Einrichtungen betreut oder beschult. Da sich Menschen aus der Ukraine bis zu 90 Tage frei im Bundesgebiet aufhalten können, muss diese Anzahl nicht abschließend sein.

Aufräumarbeiten Forstarbeiten Weitenburger Straße
Bürgermeister Noé geht auf die Anfrage von GR Kornelia Lohmiller in der Gemeinderatssitzung vom 28.03.2022 ein. Er habe vor ca. 14 Tagen Revierförster Kapp diesbezüglich kontaktiert. Aktuell sei der betreffende Bereich noch nicht vollständig gesäubert. Die beauftragten Unternehmen müssen dies noch abschließend erledigen.

Abonnement Starzach-Bote
Der Vorsitzende führt aus, dass verlagsseitig eine Preiserhöhung für das Monatsabo zum 01.07.2022 um 0,35 € pro Monat vorgesehen ist. Das Monatsabo wird dann 18,50 € kosten.

Gerichtsverhandlungen Verwaltungsgericht Sigmaringen
Bürgermeister Noé geht auf die Gerichtsverhandlungen des Verwaltungsgericht Sigmaringen, vor Ort in Starzach-Bierlingen, ein. Hinsichtlich der Klage gegen die Beseitigung einer illegalen baulichen Anlage in Sulzau wurde die Klage abgewiesen. Auch die Klage gegen ein privilegiertes Bauvorhaben im Oberen Mühleweg (Außenbereich) von Herrn Dietmar Weimer wurde abgewiesen.

Stellenausschreibung Bauhofmitarbeiter
Da bisherige Stellenausschreibungen nicht den gewünschten Erfolg ergaben, wird erneut ausgeschrieben.

Anfragen der Gemeinderäte

Es wurden keine Fragen an die Verwaltungsspitze gestellt.