



Bericht aus der Gemeinderatssitzung vom 26. August 2020

Einwohnerfrageviertelstunde

Es wurden keine Anfragen aus der Einwohnerschaft gestellt

Bebauungsplan „Großwiesen II“; Abwägung und Offenlage

Die Verfügbarkeit gewerblicher Bauflächen im bestehenden Gewerbegebiet „Großwiesen“ ist erschöpft. Um örtlichen Gewerbebetrieben und ansiedlungsinteressierten Unternehmen mit kleinerem bis mittlerem Flächenbedarf auch zukünftig eine Standortperspektive am Ort mit optimal zugeschnittenen Grundstücksgrößen zu bieten, soll das Gewerbegebiet nach Westen ausgedehnt werden. Bürgermeister Axt begrüßte zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Große Scharmann vom Büro für Flächennutzungs- und Landschaftsplanung in Waldenbuch und erklärte, dass der Bebauungsplan für Großwiesen II nun schon eine ganze Weile in Arbeit sei. Grund hierfür sei vor allem die Pflicht der Gemeinde, parallel zum Verfahren einen entsprechenden Flächennutzungsplan aufzustellen. Was den Bebauungsplan Großwiesen II betrifft, seien, so Axt zwei entscheidende Knackpunkte zu nennen: Zum einen gelte es die landwirtschaftlichen Betriebe auf ihre Emissionen hin zu überprüfen. Hier konnte das Landwirtschaftsamt jedoch feststellen, dass keine Emissionsüberschreitungen zu befürchten sind, weshalb von einem externen Gutachten abgesehen werden kann. Zum anderen müsste und dies sei im Falle einer Erweiterung des Baugebietes Großwiesen II bereits festgestanden, ein Kreisverkehr in Höhe der Firma Bille hergestellt werden. Ziel sei es jedenfalls, den Bebauungsplan noch in diesem Jahr für rechtskräftig erklären und entsprechende Haushaltsmittel für die Erschließung in den Haushalt 2021 einstellen zu können. Herr Große Scharmann führte aus, dass sich der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans „Großwiesen II“ im Osten, im Bereich der Flurstücke-Nrn. 1183 und 1188, auf einer Teilfläche mit dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Großwiesen“, in Kraft getreten am 19.03.2004 überschneide. Der Bebauungsplan „Großwiesen“ werde künftig im Überschneidungsbereich durch den Bebauungsplan „Großwiesen II“ ersetzt. Mit Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplans „Großwiesen II“ treten innerhalb des Überschneidungsbereichs der Geltungsbereiche im Bebauungsplan „Großwiesen“ alle bisherigen Festsetzungen und baurechtliche Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft. Darüber hinaus behalte der Bebauungsplan „Großwiesen“ weiterhin seine Gültigkeit.

Herr Große Scharmann erwähnte außerdem, dass die Gemeinde noch 34.000 Ökopunkte auszugleichen habe. Man habe sich bereits umfangreiche Gedanken zum Thema ökologischer Ausgleich gemacht. Allerdings habe die untere Naturschutzbehörde nicht allen aufgeführten Maßnahmen zugestimmt. Bis zum Satzungsbeschluss würden jedoch nochmals verschiedene Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen und überprüft werden. Bürgermeister Axt betonte an dieser Stelle, dass das Vorhaben im Hinblick auf die noch auszugleichenden Ökopunkte nicht daran scheitern würde, keinen Ausgleich herstellen zu können. Notfalls könne das noch

offene Soll auch finanziell beglichen werden. Ihm selbst sei es aber sehr wichtig, einen natürlichen Ausgleich im Sinne naturschutzkonformer Maßnahmen auf eigener Gemarkung selbst zu erreichen. Der Gemeinderat beschloss anschließend die Planunterlagen des Bebauungsplanes für Großwiesen II gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Alle Unterlagen zum Verfahren können auf der Homepage der Gemeinde Durchhausen www.durchhausen.de eingesehen werden.

Vergaberichtlinie für die Grundstücksvergabe des Baugebietes Breitwiesen – Bauabschnitt 3a

Bürgermeister Simon Axt gab bekannt, dass der dritte Bauabschnitt des Baugebiets Breitwiesen nun fertiggestellt sei. Erfreulicherweise seien auf der Verwaltung bereits sehr viele Anfragen nach einem Bauplatz eingegangen. Bedauerlich sei, dass die Nachfrage nach Grundstücken deutlich größer ausfalle, als die Gemeinde erschlossene Bauplätze anbieten könne. In früheren Jahren sei eine frühzeitige Reservierung Gang und Gebe gewesen. Die Bauplätze wurden durch Gemeinderatsbeschluss direkt an die Bewerber vergeben. In der Regel habe es immer genügend Grundstücke für alle Bewerber gegeben. „Nun ist die Situation eine völlig andere“ betont Bürgermeister Simon Axt. Um die Zuteilung der Grundstücke für alle Bewerber möglichst fair durchführen zu können, bliebe es der Gemeinde nun nicht mehr erspart eine entsprechende Vergaberichtlinie aufzustellen. Dabei müsse die Vergabe des Baulands im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung erfolgen. Und auch die Einheimischen selbst, dürften im Verfahren nur noch im gewissem Maß bevorzugt behandelt werden, so Axt.

Hauptamtsleiterin Anja Koch führte hierzu aus, dass die Frage, ob Einheimischenmodelle bei der Bauplatzvergabe von Städten und Gemeinden rechtlich zulässig seien, schon lange Zeit umstritten sei. Der Europäische Gerichtshof (EuGH) habe Anfang Mai 2013 (Az. C-197/11 und C-203/11), entschieden, dass Gemeinden Bauland nicht bevorzugt an Käufer vergeben dürfen, die eine besondere Bindung zur Gemeinde haben, also an Einheimische. Der Ortsbezug dürfe bei der Vergabe nur mit maximal 50 % der zu erreichenden Gesamtpunktzahl gewertet werden. Die Bundesregierung habe daraufhin gemeinsam mit der bayerischen Staatsregierung Mitte des Jahres 2017 in Abstimmung mit der Europäischen Kommission neue Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodells (als „EU-Kautelen“ bezeichnet) entwickelt, um eine rechtssichere Ausgestaltung von Einheimischenmodellen zu gewährleisten. Für die Vergabe von Grundstücken zum vollen Wert, gäbe es derzeit noch keine rechtssicheren Muster und auch keine Rechtsprechung. Der Gemeinderat empfehle allen Gemeinden, die ihre Grundstücke zum vollen Wert verkaufen möchten, sich möglichst nah an den Empfehlungen für die subventionierte Vergabe zu orientieren, um eine möglichst hohe Rechtssicherheit erreichen zu können. An den Empfehlungen des Gemeinderates habe sich die Verwaltung zwar orientiert, all zu einfach und die Mustermatrix genauso übernommen, wie sie den Gemeinden vom Gemeinderat zur Verfügung gestellt wurden, habe man es sich aber nicht gemacht. Beispielsweise habe man das ehrenamtliche Engagement als ein wichtiges soziales Kriterium für Durchhausen angesehen und dies in die Bepunktung entsprechend mitaufgenommen. Bürgermeister Axt sieht die Durchhauser Vereine als einen „Schlüssel“ für Auswärtige, hier in Durchhausen anzukommen und sich zeitnah in die Gemeinschaft zu integrieren. Zudem habe die Verwaltung einzelne Fachfragen auch nochmals mit einer namhaften Rechtsanwaltskanzlei abgestimmt. Eine Mehrzahl der Gemeinderätinnen und Gemeinderäte konnte sich mit der ihnen vorgelegten Vergaberichtlinie jedoch noch nicht anfreunden. Kritisiert worden war vor allem die Tatsache, dass unter Anwendung der

erarbeiteten Richtlinie, ein lediger Durchhauser ohne Kinder, oder ein älteres Ehepaar deren Kinder schon über 18 sind, so gut wie keine Chance hätten, einen Bauplatz im Wohngebiet Breitwiesen zu erwerben. Einzelne Gemeinderäte, brachten Gegenvorschläge vor und forderten eine Überarbeitung der Vergaberichtlinie in einer Arbeitsgruppe. Nach längerer und kontroverser Diskussion entschied sich Bürgermeister Axt dazu die ganze Sache zu vertagen. Er selbst habe an sich den Anspruch gehabt, die Vergabe der Grundstücke an die Bewerber so zügig es eben möglich gewesen wäre durchzuführen, damit diese zum Beispiel vom diesjährigen Baukindergeld hätten noch profitieren können. Eine 50:50-Entscheidung des Gremiums reiche ihm aber bei einem so wichtigen Beschluss nicht aus. Der Gemeinderat wird der Verwaltung in den kommenden Wochen die noch offen gebliebenen Fragen, Bedenken und Verbesserungsvorschläge zukommen lassen. Diese werden von der Verwaltung dann in Rücksprache mit einer Rechtsanwaltskanzlei nochmals überprüft. Anschließend werde der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung nochmals über die Vergaberichtlinie beraten.

Aufbau weiterer Platzkapazitäten im Kindergarten Regenbogen

Die Gemeindeverwaltung hatte den mittelfristigen Bedarf an Kindergartenplätzen im Rahmen einer Bedarfsabfrage kürzlich erhoben und dem Gemeinderat vorgelegt. Ergebnis der Abfrage war, dass mit einer Änderung der Betriebserlaubnis und der damit verbundenen Schaffung zusätzlicher sechs Kindergartenplätze zumindest für den Moment allen Kindern ein Platz angeboten werden konnte; abgesehen von Vertröstungen um wenige Monate. Um diese maximale Belegungszahl um +6 zu erreichen, können zukünftig maximal 10 Kinder unter drei Jahren und maximal 10 Ganztageskinder betreut werden. Bürgermeister Axt erklärte, dass bei der Gemeindeverwaltung bereits jetzt -wenige Monate nach der Befragung sämtlicher Eltern- vermehrt Anfragen auf Ganztages- und Kleinkindbetreuung eingegangen seien, die nicht befriedigt werden könnten. Es ginge hierbei auch nicht lediglich um Vertröstungen um wenige Monate, sondern darum, dass der Bedarf gar nicht gedeckt werden könne. Die Gemeindeverwaltung vertrete daher die Auffassung, dass der Aufbau weiterer Platzkapazitäten dringend geboten sei. Die Verwaltung habe sich bereits mit einem Architekten besprochen und sich bezüglich des Ausbaus weiterer Platzkapazitäten beraten lassen. Die Kosten für einen neuen Anbau um einen Gruppenraum wurden von diesem auf ca. 800.000 Euro geschätzt. Alternativ hierzu wurde der Ausbau des Obergeschosses des Altbaus überprüft. Mit dem Baurechtsamt und dem Kreisbrandmeister habe man sich die Räumlichkeiten bereits angeschaut, beide halten eine Nutzungsänderung für möglich. Die Umbaukosten des Obergeschosses wurden vom Architekten auf 250.000 Euro geschätzt. Bei Beantragung einer Fachförderung von rund 70.000 Euro, welche aufgrund ihrer Überzeichnung als ungewiss eingestuft werden müsse, und einem weiteren Zuschuss aus dem Ausgleichstock in Höhe von etwa 60% des Eigenanteils (108.000 Euro), müsste die Gemeinde letztlich noch 72.000 Euro an Eigenmitteln aufbringen. Der Gemeinderat wies auf die bereits aktuell schon angespannte Parkplatzsituation in der Fronwiesenstraße hin. Diese müsste bei einer Erweiterung der Platzkapazitäten vom beauftragten Architekten auf alle Fälle mit in die Planung aufgenommen werden. Im Anschluss an eine rege Diskussion, ob überhaupt neue Plätze geschaffen werden müssten und ob sich der Gemeinde nicht noch eine günstigere Lösung bieten würde, fasste der Gemeinderat den mehrheitlichen Beschluss, die Gemeindeverwaltung damit zu beauftragen ein optimales Raumkonzept für das Obergeschoss des Kindergartens zu entwickeln sowie einen Architekten mit der Planung zu beauftragen, welche auch die Parkplatzsituation mitaufgreife.

Erhöhung der Vereinsförderung

Bürgermeister Simon Axt trug vor, dass die Vereine in Durchhausen einen hohen Stellenwert besäßen. Die Vereinsförderrichtlinie sei schon lange nicht mehr angepasst worden. Zudem habe die Coronapandemie auch die Vereine getroffen. Es wurde daher eine Erhöhung der aktuellen Vereinsförderung vorgeschlagen. Die Vereinsförderung in der Gemeinde Durchhausen setzt sich derzeit zusammen aus einer Grundförderung in Höhe von 200 Euro sowie einer Jugendförderung in Höhe von 3 Euro pro Jugendlichen. Die Gemeindeverwaltung schlug dem Gemeinderat vor, den Grundförderbetrag pro Verein ab dem Jahr 2021 auf 300 Euro zu erhöhen sowie die Jugendförderung auf 6 Euro zu verdoppeln. Der Gemeinderat hat dem Beschlussvorschlag einheitlich zugestimmt.

Anschaffung einer neuen Deckenbeleuchtung für den Kindergarten Regenbogen

Da die Deckenbeleuchtung sowohl im Bereich des Flures als auch im Büro der Kindergartenleitung aktuell sehr dunkel ist und die Leuchtmittel aufgrund ihrer Anfälligkeit häufig ausgetauscht werden müssen, hat der Gemeinderat einstimmig beschlossen, die Firma Eckert mit der Herstellung einer neuen Deckenbeleuchtung für die Bereiche Flur und Büro im Kindergarten Regenbogen, zu einem Angebotspreis von rund 1.400 Euro brutto zu beauftragen.

Örtliche Bauangelegenheiten

a. Bau eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf F1StNr. 173/2, Am Kellhof 11

Der Gemeinderat versagte sein Einvernehmen auf Grundlage dessen, dass die Garage direkt auf der Grenze des Grundstückes an einen direkt daran angrenzenden öffentlichen Weg erbaut werden würde. Außerdem sei die geplante Abweichung von dem durch den Bebauungsplan vorgegebenen Staumaß, an dieser Stelle zu gering. Der Gemeinderat erteilte hingegen sein Einvernehmen zur vom Bebauungsplan abweichenden Farbe der Dachziegel in anthrazit.

Bekanntgaben (u.a. aus nÖ Sitzung), Anfragen, Verschiedenes

a. Bekanntgabe des festgesetzten Grundstückspreises für den Bauabschnitt 3a des Baugebietes „Breitwiesen“

Bürgermeister Simon Axt gab den Grundstückspreis für den nun kürzlich erschlossenen 3. Bauabschnitt „Breitwiesen“ bekannt. Der Grundstückspreis wurde vom Gemeinderat in nichtöffentlicher Sitzung auf 150€/m² festgesetzt.

b. Bekanntgabe des Genehmigungserlasses für den Haushalt 2020

Bürgermeister Simon Axt gab zur Kenntnis, dass die Haushaltssatzung mit Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2020 für die Gemeinde sowie für den Eigenbetrieb Glasfasernetz durch die Rechtsaufsichtsbehörde genehmigt worden ist.

Schlussrechnung Erschließung Baugebiet Breitwiesen „Bauabschnitt 3a“

Der Gemeinderat hatte in vergangener Sitzung angefragt, ob die Abrechnung des Baugebietes Breitwiesen mit 19% oder 16% besteuert werden würde. Bürgermeister Axt gab bekannt, dass die noch ausstehenden Zahlungen sowie die Schlussrechnung der Gemeinde mit 16% Umsatzsteuer in Rechnung gestellt werden.

Fällung abgestorbener Bäume entlang der Scheckenbühlstraße

Entlang der Scheckenbühlstraße sind mehrere Bäume abgestorben. Dies wurde durch die untere Naturschutzbehörde bestätigt. Aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht, müssen die toten Bäume zeitnah gefällt werden. Der Forstbetrieb Merz wird die fachgerechte Fällung übernehmen.

Prüfung der Bäume im Außenspielbereich des Kindergarten Regenbogen

Auch im Bereich des Kindergartens wurde der Baumbestand im Hinblick auf die Verkehrssicherungspflicht überprüft. Es wurde festgestellt, dass die Bäume teilweise entastet und fachmännisch in deren Krone gestützt werden müssen. Die Gemeindeverwaltung ist gerade dabei eingeholte Angebote zu prüfen und wird die nötigen Maßnahmen zeitnah in die Wege leiten.

Eine nichtöffentliche Gemeinderatssitzung schloss sich an.