

Aus dem Gemeinderat

Sitzung vom 27.02.2023

GR Kohl fehlt entschuldigt

I.

FRAGEN DER EINWOHNER

Die anwesenden Einwohner haben keine Fragen.

II.

STELLUNGNAHME DER GEMEINDE ZU BAUGESUCHEN

2.1) BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN

BAUVORHABEN:

ANTRAG AUF ÄNDERUNGSGENEHMIGUNG

NACHGENEHMIGUNG VON ZUSÄTZLICHEN EINBAUTEN IM 1. OG,

ÜBERDACHUNG HINTER DEM SCHUPPEN UND DACHAUFBAU,

FLST. NR. 43, MEMMINGER STRASSE 10, OBERBALZHEIM

Bürgermeister Hartleitner führt aus, dass bei der Gemeinde die Unterlagen für eine Nachgenehmigung von errichteten baulichen Anlagen und Einbauten eingereicht wurden. Im Zuge der Erstellung einer Überdachung der bestehenden Hoffläche zur Schaffung von Lagerfläche und der Errichtung einer Photovoltaikanlage, hat der Bauherr im 1. OG des Gebäudes einen Reinigungssteg, einen Aufenthaltsraum, sowie einen Sanitärraum eingebaut. Des Weiteren wurde auf dem Dach eine Schleppdachgaube mit Ausgang erstellt. Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und ist daher gem. § 34 BauGB zu beurteilen.

Mit den eingereichten Unterlagen muss der Bauherr sich diese errichteten baulichen Anlagen, sowie eine bereits früher erstellte Überdachung auf der süd-ost Seite des bestehenden Schuppens genehmigen lassen.

Die Nachbarbeteiligung wurde von der Gemeinde bereits in die Wege geleitet, ist jedoch noch nicht abgeschlossen.

Die Gemeinde Balzheim erteilt einstimmig zum eingereichten Antrag und den Änderungen das Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 34 BauGB und stimmt dem Vorhaben gleichzeitig als Angrenzer zu.

2.2) ANTRAG AUF BAUVORBESCHEID

BAUVORHABEN: UMNUTZUNG DES VORHANDENEN WOHNHAUSES ZU LAGER UND WERKSTATT, FLST. NR. 275, ALTENSTADTER STRASSE 31, OBERBALZHEIM

Der Vorsitzende teilt mit, dass bei der Gemeinde ein Antrag auf Bauvorbescheid zur Umnutzung des vorhandenen Wohnhauses zu einem Lager und einer Werkstatt in Oberbalzheim, Altenstadter Straße 31, eingereicht wurde. Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und ist daher gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Im Außenbereich ist ein Vorhaben u.a. nur dann zulässig, wenn es sich um ein privilegiertes Vorhaben handelt und einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Im vorliegenden Fall wurde das Wohnhaus, welches jetzt umgenutzt werden soll, seinerzeit als privilegiertes Vorhaben genehmigt. Da die Bausubstanz dieses Wohnhauses sehr schlecht ist, wurde dem Bauherrn auf dem Grundstück im Jahr 2021 ein neues Wohnhaus als weiteres privilegiertes Vorhaben genehmigt. Eine Auflage in der Baugenehmigung von 2021 ist, dass sobald die Nutzungsaufnahme des neuen Wohnhauses möglich ist, ein Abbruch des „alten“ Gebäudes innerhalb von 6 Monaten zu erfolgen hat. Nach Kenntnisstand der Gemeinde ist die Nutzungsaufnahme des neuen Wohnhauses erfolgt.

Der Beschluss des Balzheimer Gemeinderats aus der Sitzung vom 21.06.2021 lautete wie folgt: **„Die Gemeinde Balzheim erteilt das Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 35 BauGB. Gleichzeitig wird als Angrenzer zugestimmt.**

Das geplante Wohnhaus ist wie im Bauvorbescheid vorgesehen auf Dauer in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle auf Flurstück 274/1, Gemarkung Oberbalzheim zu unterhalten und zu führen. Eine Vermietung, Veräußerung oder sonstige Überlassung an Dritte werden ausgeschlossen. Dies ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vor Erteilung der Genehmigung als Baulast zu sichern. Sobald die Nutzungsaufnahme des Neubaus möglich ist, muss der Abbruch des vorhandenen Wohnhauses innerhalb von 6 Monaten erfolgen.“

Entgegen eines Abrisses wird nun die Umnutzung des „alten“ Wohnhauses zu einem Lager und einer Werkstatt beantragt. Der Bauherr möchte die vorhandenen Sanitärräume als Schmutzschleuse nutzen, ebenso sollen im Gebäude Dünger, Spritzmittel und Saatgut gelagert werden. Im östlichen Teil des ehemaligen Wohnhauses soll eine Werkstatt und ein Lagerplatz für Ersatzteile und Schmierstoffe entstehen. Der Dachboden bleibt unbenutzt. Durch den Einbau eines neuen Tores auf der Nordseite ergibt sich eine Unterstellmöglichkeit für größere Fahrzeuge.

Grundsätzlich kann durchaus davon ausgegangen werden, dass es sich hier ebenfalls um ein privilegiertes Vorhaben handelt, da die Umnutzung des Gebäudes einem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Es bleibt jedoch zu klären, wie sich die Baurechtsbehörde bezüglich der Auflage zum Abriss des Gebäudes verhält. Diese Information wird bis zur Sitzung eingeholt.

Die Anhörung der Angrenzer wurde von der Gemeinde in die Wege geleitet.

Bürgermeister Hartleitner informiert, dass die Gemeinde hier städtebaulich zu entscheiden hat. Vom Landratsamt werden auch noch weitere Behörden angehört, u.a. die Fachdienste Landwirtschaft und Naturschutz.

GR Maul hält eine Umnutzung sogar eher für sinnvoll, bevor das Gebäude abgerissen wird und man später einen Neubau für ein Lager genehmigen müsste.

GR Federhen hält es für unerquicklich, dass die Gemeinde nach ihrem Einvernehmen gefragt wird und letztlich das Landratsamt dann evtl. anders entscheidet. Er wünscht sich generell, dass fachliche Stellungnahmen bereits vorliegen, bevor der Gemeinderat seine Entscheidung trifft.

Bürgermeister Hartleitner führt hierzu aus, dass in der Bevölkerung oft die Meinung vorherrscht, dass der Gemeinderat Baugenehmigungen entscheidet. Baugenehmigungsbehörde ist jedoch das Landratsamt. Dieses bezieht neben weiteren Fachbehörden die Gemeinde mit ihrer Stellungnahme mit ein und entscheidet dann. Die Gemeinde hat innerhalb einer Frist ihre Stellungnahme abzugeben. Deswegen ist es häufig nicht möglich, alle anderen Stellungnahmen der Fachbehörden abzuwarten.

Die Gemeinde Balzheim erteilt mit mit 9 Ja-Stimmen und einer Gegenstimme dem eingereichten Bauvorhaben das Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 35 BauGB und stimmt dem Vorhaben als Angrenzer zu.

III.

ANNAHME VON SPENDEN

GR Colsmann nimmt wegen Befangenheit im Zuhörerbereich Platz.

Der Gemeinderat hat gemäß § 78 Abs. 4 GemO über die Annahme von Spenden an die Gemeinde zu entscheiden.

Zwischenzeitlich ist folgende Spende eingegangen:

Spender: Bernd Colsmann

- | | |
|--|----------|
| - Sachspende: Ersatzteile für eine beschädigte Rodeo-Federwippe
auf dem Kinderspielplatz am Schlossweihergarten | 557,75 € |
| - Arbeits- und Unterstützungsleistungen für die Reparatur der Wippe | 297,50 € |

Summe: **855,25 €**

Die Gemeindeverwaltung schlägt die Annahme der Spende vor.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig gemäß § 78 Abs. 4 GemO die Annahme einer Spende, bestehend aus einer Sachspende und Arbeitsleistungen, für den Spielplatz am Schlossweihergarten.

Bürgermeister Hartleitner ergänzt, dass auf dem Spielplatz am Schlossweihergarten ein neues Spielgerät, eine Schaukel, aufgebaut wird. Durch die Spende ist zudem die Reparatur der beschädigten Wippe möglich.

IV.

BEKANNTGABEN, ANFRAGEN, ANREGUNGEN

A) ÜBERÖRTLICHE RECHNUNGSPRÜFUNG 2014 – 2019

Bürgermeister Hartleitner informiert, dass die überörtliche Rechnungsprüfung für die Jahre 2014 bis 2019 abgeschlossen ist.

Er verliest hierzu ein Schreiben des Landratsamts im Wortlaut.

Wesentliche Anstände haben sich demnach aus der Prüfung nicht ergeben bzw. können aufgrund der Zusagen der Verwaltung als erledigt gelten.

B) BAUSTELLEN

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass es derzeit zwei Baustellen der Gemeinde gibt. Zum einen die Bachfreilegung am Reha-Park, die bereits Anfang Dezember begonnen hat. Zum anderen die Erschließung in der Gießenstraße.

Bei beiden Baustellen sei es zu unvorhergesehenen Problemen gekommen.

Am Reha-Park ist ein Stromkabel freigelegt worden.

In der Gießenstraße laufen die Wasserleitungen anders und auch die Schächte sind anders gelegen als in den Plänen vermerkt. Dies hat auch dazu geführt, dass aus der Teilspernung eine Vollsperrung geworden ist.

Im Zuge dieser Baumaßnahme werden auch die hohen Bordsteinkanten abgeschliffen.

C) PROJEKTKATALOG DES GEMEINDERATS

GR Federhen erinnert an die Themen Hochwasser, Ärztehaus, Digitalisierung, erneuerbare Energien und Gewerbegebiet, die auf der Agenda stehen. Es wäre gut, wenn diese Themen alsbald vorangetrieben werden.

D) JUGENDKREIS

GR Maul erinnert daran, dass vor anderthalb Jahren beschlossen wurde einen Jugendkreis zu gründen. Hier sei noch nichts passiert.

Herr Hartleitner teilt mit, dass die Ansprechpartner im Landratsamt gewechselt haben. Herr Laengerer sei mittlerweile im Ruhestand und Frau Konrad sei auch nicht mehr da. Mit dem neuen Ansprechpartner Herrn Basyildiz werde die Angelegenheit nun vorbereitet.