

# Gemeinde Achstetten

Landkreis Biberach

## Niederschrift

über die

### 3. Sitzung des Gemeinderates Achstetten am 24. Februar 2025

#### Öffentliche Sitzung

**Versammlungsort:**

im Sitzungssaal des Rathauses, Achstetten

**Anwesend:**

Vorsitz

Dominik Scholz

Mitglieder

Florian Bailer

Johannes Baur

Stefan Bucher

Mario Casagrande

Patrick Deubler

Thomas Dürr

Michael Hannes

Patrik Klingenstein

Janina-Vanessa Krebs

Uwe Lengenfelder

Manuela McCulloch

Jonas Riedesser

Gerhard Rose

Josef Scheerer

Michael Schick

Dr. Michael Szpakowski

Claudia Yurtbil

von der Verwaltung

Viola Salzgeber

Benjamin Wandel

Claus Wassmer

Sabine Zimmermann

**Abwesend:**

Mitglieder

Manfred Staudacher

Renate Werner

**Insgesamt anwesend:** 17  
**Normalzahl** 19

**Beginn:** 19:30 Uhr  
**Ende:** 20:05 Uhr

**Beschlussfähigkeit:** Da mehr als die Hälfte aller Mitglieder des Gemeinderates anwesend und stimmberechtigt sind, ist das Gremium beschlussfähig, § 37 Abs. 2 GemO.

## **Tagesordnung:**

### **Öffentlicher Teil**

- 1 Bürgerfragen
- 2 Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse  
Vorlage: 2025/030
- 3 Baugesuche
- 3.1 Errichtung von einer beleuchteten doppelseitigen Werbeanlage bestehend aus zwei Werbetafeln, Hauptstraße 2, Achstetten  
Vorlage: 2025/031
- 3.2 Errichtung von 18 Reihenhäusern mit Tiefgarage, Hauptstraße 42 und 44, Achstetten  
Vorlage: 2025/032
- 3.3 Umbau und Sanierung des bestehenden Gebäudes, Errichtung von drei Wohneinheiten im Dachgeschoss (vorher Gästezimmer), Ulmer Straße 24, Stetten  
Vorlage: 2025/033
- 3.4 Abbruch und Neubau eines Wohnhauses mit 4-5 Wohneinheiten und einer Podologiepraxis, welche sich derzeit im bestehenden Haus Nr. 18 befindet (zwei Vollgeschosse), Hüttisheimer Straße 16, Oberholzheim  
Vorlage: 2025/034
- 4 Bebauungsplanentwurf „OBSTGARTEN I “  
2. Verlängerung der Veränderungssperre gemäß §§ 16 und 17 BauGB  
Vorlage: 2025/035
- 5 Anfragen/Anregungen/Lob/Kritik/Sonstiges
- 6 Bericht aus den Fraktionen

**Bürgermeister Scholz** eröffnet die öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses Achstetten, begrüßt die Mitglieder des Gemeinderates und die anwesenden Zuhörerinnen und Zuhörer, sowie die Vertreter der Presse. Er stellt die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest und verliest die Tagesordnung.

## **Öffentlicher Teil**

### **zu 1**      **Bürgerfragen**

**Bürgermeister Scholz** bedankt sich herzlich bei der Bürgerschaft für die hohe Wahlbeteiligung und spricht seinen Dank an alle Wahlhelfer aus, die tatkräftig am Wahltag unterstützt haben.

Ein **Bürger** meldet sich zu Wort und äußert eine Frage bezüglich eines späteren Baugesuchs. Das Gremium stimmt zu, dass diese Frage zum passenden Zeitpunkt in der Sitzung gestellt werden darf.

Ansonsten sind keine Fragen vorhanden.

### **zu 2**      **Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse** **Vorlage: 2025/030**

#### **Sachverhalt:**

Aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 03.02.2025 gibt Bürgermeister Scholz folgende Beschlussfassung bekannt:

#### **Stundung**

Der Gemeinderat hat einstimmig beschlossen, eine Stundung in Höhe von 4.040,92 € zu genehmigen.

### **zu 3**      **Baugesuche**

#### **zu 3.1**      **Errichtung von einer beleuchteten doppelseitigen Werbeanlage bestehend aus zwei Werbetafeln, Hauptstraße 2, Achstetten** **Vorlage: 2025/031**

#### **Baugenehmigungsverfahren (§ 49 LBO)**

**Bauvorhaben:**                      Errichtung von einer beleuchteten doppelseitigen Werbeanlage bestehend aus zwei Werbetafeln

**Baugrundstück:**                      Flst. 166, Hauptstraße 2, Gmk. Achstetten

#### **Sachverhalt:**

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich einer Veränderungssperre vom 30.01.2023. Der Gemeinderat kann eine Ausnahme von der Veränderungssperre zulassen, wenn das Bauvorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht.

#### **Rechtliche Situation:**

Für das Bauvorhaben ist kein Bebauungsplan vorhanden. Es muss sich nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein.

FN: Dorfgebiet

Umgebungsbebauung: Wohnhäuser, landwirtschaftliche Gebäude

Ob die **Abstandsflächen** eingehalten, ist von der Baurechtsbehörde zu prüfen

#### **Ergänzende Baubeschreibung des Bauherrn:**

„Die Beleuchtungsdauer der Werbeanlage wird über eine digitale Zeitschaltuhr mit Astro-Funktion geregelt. Diese steuert entsprechend dem ortsbezogenen Sonnenuntergang die Einschaltzeit bzw. Sonnenaufgang die Ausschaltzeit der Tafelbeleuchtung. Grundsätzlich wird die Beleuchtung aber für den Zeitraum von 22:00 Uhr abends bis 06:00 Uhr morgens komplett abgeschaltet.

Die Werbetafel wird lediglich mittels energiesparenden LED-Feuchtraumlampen angestrahlt, **nicht** hinterleuchtet und es wird **kein** Wechsellicht betrieben sowie **keine** digitale Anzeigetechnik verwendet.

Bezüglich des Bildwechsels dürfen wir darauf hinweisen, dass auch ein solcher **nicht** vorliegt, da es sich um eine rein statische betriebene Anlage für die Aufnahme von Werbemitteln in Plakatform handelt. Das Plakat wird im Dekadenwechsel, also alle 10 Tage ausgetauscht. Die Tafel dient der wechselnden gewerblichen Plakatwerbung, also der reinen Fremdwerbung.“

#### **Plakattafel:**

Maße 3,75 m x 2,73 m

Tiefe 0,89 m

Aluminium-Rahmenkonstruktion

Freistehende Montage, Sockelhöhe 1,60 m

Gesamthöhe 4,33 m

Der Grundstückseigentümer ist mit dem Bauvorhaben einverstanden

#### **Stellungnahme des Bauamts**

Das Bauvorhaben muss sich nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein. In diesem Bereich wurde am 30.01.2023 eine Veränderungssperre erlassen.

**Frau Salzgeber** erläutert in einem kurzen Sachvortrag den Sachverhalt. Hierbei erklärt sie, dass es im Ermessen des Gremiums liegt, ob eine Ausnahmegenehmigung erteilt wird oder nicht.

Der oben genannte **Bürger**, ein Nachbar des geplanten Bauvorhabens, äußert Bedenken bezüglich der Größe der geplanten Werbetafel. Seiner Meinung nach ist diese zu groß und behindert die Sicht, was ihm Schwierigkeiten bereitet, aus seiner Einfahrt herauszufahren und in die Straße einzusehen. Des Weiteren fragt er, ob es in diesem Fall keine Nachbarbeteiligung gibt.

**Frau Salzgeber** erklärt, dass eine Nachbarbeteiligung in diesem Fall nicht erforderlich ist.

**Gemeinderätin Yurtbil** berichtet, dass sich die Fraktion Achstetten bereits beraten hat und teilt mit, dass die Fraktion die Errichtung der Werbetafel aufgrund der bestehenden Veränderungssperre ablehnen wird. Zudem wurde in vergleichbaren Fällen nur Tafeln mit wesentlich kleinerer Größe zugelassen. Sie bittet die Verwaltung, in zukünftigen Bebauungsplänen eine klare Regelung bezüglich der Größe von Werbetafeln zu integrieren.

**Gemeinderat Bucher** erklärt, dass sich die Fraktion Oberholzheim ebenfalls gegen die Errichtung der Werbetafel ausspricht. Er weist darauf hin, dass auf der gegenüberliegenden

Seite der Straße nur Eigenwerbung erlaubt ist. Gemeinderat Bucher schlägt vor, aus Gründen der Gleichbehandlung auf beiden Seiten der Straße nur Eigenwerbung zuzulassen.

**Gemeinderat Bailer** schließt sich den Ausführungen der vorredenden Gemeinderatsmitglieder an und erklärt, dass auch die Fraktion Stetten gegen die Errichtung der Werbetafel ist.

### **Beschluss:**

**Der Gemeinderat beschließt einstimmig, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu verweigern.**

### **zu 3.2      Errichtung von 18 Reihenhäusern mit Tiefgarage, Hauptstraße 42 und 44, Achstetten** **Vorlage: 2025/032**

#### **Vereinfachtes Genehmigungsverfahren (§ 52 LBO)**

**Bauvorhaben:**                      Errichtung von 18 Reihenhäusern mit Tiefgarage

**Baugrundstück:**                      Flst. 117, Hauptstraße 42 und 44, Gmk. Achstetten

#### **Sachverhalt:**

Im Jahr 2022 wurde die Baugenehmigung für die Errichtung von einer Wohnanlage mit drei Gebäuden, 33 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage erteilt. Davon wurde bislang nur ein Gebäude realisiert. Anstelle der beiden anderen Gebäude sollen nun 18 Reihenhäuser mit Tiefgarage errichtet werden.

#### **Bebauungsplan „Ortsmitte Achstetten I“**

**Baugrenzen** sind eingehalten

**Abstandsflächen** sind bis auf eine Überschreitung zum Flst. 114 eingehalten (s.u. Baulast)

#### **Antrag auf Befreiung:**

Brandabschnitt > 40 m

#### **Begründung des Bauherrn:**

„Wegen einer geringfügigen Überschreitung von 27,5 cm am Übergangsbereich werden die Bauteile der Gebäudegiebel und der Flachdachbereiche mit nicht brennbaren Bauteilen ausgeführt.“

#### **Anmerkungen der Verwaltung:**

Nach § 27 Abs. 4 LBO müssen Brandwände als raumabschließende Bauteile zum Abschluss von Gebäuden (Gebäudeabschlusswand) oder zur Unterteilung von Gebäuden in Brandabschnitte (innere Brandwand) ausreichend lang die Brandausbreitung auf andere Gebäude oder Brandabschnitte verhindern. Brandwände sind erforderlich als innere Brandwand zur Unterteilung ausgedehnter Gebäude in Abständen von nicht mehr als 40 m (§ 7 Abs. 1 Nr. 2 LBOAVO). Fachfragen sind von der Kreisfeuerwehrstelle zu überprüfen.

#### **Geplante Baulasten:**

- Durchfahrtsrecht zur neuen Tiefgarage über bestehende Tiefgarage (zulasten Flst. 114, zugunsten Flst. 117)
- Baulast für Abstandsfläche und Zuweg (zulasten Flst. 114, zugunsten Flst. 117)

#### **Erschließung:**

- Häusliches Abwasser: Anschluss an bestehende Entwässerung von Hauptstraße 46
- Oberflächenwasser: Einleitung in insgesamt fünf Versickerungsmulden

## **2 Zufahrten:**

- B-Plan: max. 1 Zufahrt entlang der Hauptstraße → es handelt sich bei der Zufahrtsstraße zur Tiefgarage allerdings um einen Seitenarm der Hauptstraße in Richtung Sportgelände
  - Über einen Seitenarm der Hauptstraße
  - Stauraum vor Garagenzufahrt 5,00 m bzw. 12,00 m (B-Plan: mind. 5,00 m)
  - Zufahrtsbreite jeweils 5,50 m (B-Plan: max. 8,00 m)
- 

## **Stellplätze Hauptstraße 42, 44 und 46 (gemeinsame Tiefgarage):**

- 3 Wohngebäude: insgesamt 30 Wohneinheiten
- Notwendige KFZ-Stellplätze:
  - B-Plan: 20 Wohnungen > 75 m<sup>2</sup> → 2 Stellplätze pro Wohneinheit (40 Stellplätze)
  - B-Plan: 10 Wohnungen < 75 m<sup>2</sup> → 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit (15 Stellplätze)
  - Insgesamt 55 KFZ-Stellplätze erforderlich, 55 Stellplätze in der Tiefgarage
  - 4 weitere KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage für Flst. 46 Hauptstraße 47 (frei zu-fahrbar, Garagentor beginnt erst dahinter)
- Notwendige Besucher-Stellplätze:
  - B-Plan: 1,5 Besucher-Stellplätze pro 5 Wohneinheiten
  - Insgesamt 9 Besucher-Stellplätze erforderlich
  - 5 oberirdische Besucher-Stellplätze auf Flst. 114 Hauptstraße 46, 4 oberirdische Besucher-Stellplätze auf Flst. 46 Hauptstraße 47 (per Baulast gesichert)
- 58 Fahrrad-Stellplätze in der Tiefgarage (B-Plan: Fahrrad-Stellplätze in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit)
- Nach rechtlicher Prüfung vom Jahr 2022 wird angemerkt, dass sowohl die 4 TG-Stellplätze von Flst. 46 Hauptstraße 47 auf Flst. 114 Hauptstraße 46 als auch die 4 oberirdischen Besucher-Stellplätze von Flst. 114 Hauptstraße 46 auf Flst. 46 Hauptstraße 47 nach § 37 Abs. 5 Nr. 2 LBO zulässig sind. Dies wurde per Baulast gesichert.

## **18 Reihenhäuser:**

SD, DN 44° bzw. 26° (B-Plan: mind. 32° bzw. 18-45°)

18 Wohnungen (B-Plan: keine Begrenzung)

2 Vollgeschosse (B-Plan: 2 VG + DG bzw. 2 VG zulässig)

Gebäudehöhe 11,68 m bzw. 8,86 m (B-Plan: max. 12,00 m bzw. 9,00 m)

EFH-R 501,50 m ü. NN (B-Plan: EFH-R 501,00 / 501,50 / 502,00 m ü. NN ± 0,50 m)

Maße jeweils 40,28 m x 15,00 m

Flachdachfläche ca. 40 m<sup>2</sup> (B-Plan: max. 80 m<sup>2</sup>)

Keine **weiteren Flachdachflächen**

**Pflanzgebot** wurde berücksichtigt

Kinderspielplatz 65 m<sup>2</sup> (entspricht der LBOAVO)

**PV-Anlage** ist eingeplant (Umsetzung ist von der Baurechtsbehörde zu überwachen)

## **Stellungnahme des Bauamts**

Die Festsetzungen des B-Plans „Ortsmitte Achstetten I“ bzw. der Landesbauordnung sind bis auf die Überschreitung der Abstandsflächen bzw. der beantragten Befreiung eingehalten. Für die Abstandsflächen wird eine Baulast erforderlich.

**Frau Salzgeber** erläutert in einem kurzen Sachvortrag den Sachverhalt und erklärt dabei detailliert die Berechnung der Stellplätze sowie die Zufahrt zur Tiefgarage.

**Bürgermeister Scholz** berichtet, dass er mit dem Vorhabensträger gesprochen hat. Dieser hat aufgrund der Marktlage Schwierigkeiten, die bisher geplanten Gebäude loszuwerden und plant daher eine andere Umsetzung des Vorhabens.

**Gemeinderätin Yurtbil** erklärt, dass sich auch hier die Fraktion Achstetten beraten hat. Auch wenn die Zufahrt zur Tiefgarage weiterhin ungeschickt ist, spricht sich die Fraktion für das Vorhaben aus. Die Fraktion stimmt dem Baugesuch unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Fachbehörden zu.

**Gemeinderat Rose** fragt nach den ursprünglich geplanten fünf Sickermulden, von denen nun nur noch drei vorgesehen sind und fragt ob diese Anzahl ausreichend ist.

**Frau Salzgeber** antwortet, dass das Wasserwirtschaftsamt ebenfalls in die Planung eingebunden ist und die Reduzierung der Sickermulden somit von der Behörde geprüft wird.

**Gemeinderat Bailer** bringt die Frage auf, wie es mit den Parkplätzen aussieht. Rechtlich würden genügend Stellplätze errichtet, welche dann an die Bewohner weiterverkauft werden. Er fragt jedoch, was passiert, wenn sich jemand gegen den Kauf eines Parkplatzes entscheidet und dann praktisch keinen Parkplatz besitzt.

**Frau Salzgeber** stellt klar, dass die baurechtlichen Anforderungen an die Parkplätze erfüllt sind. Es ist zwar nicht das Wunschscenario, dass die Anwohner keinen Parkplatz erwerben, dies wäre aber rechtlich trotzdem in Ordnung.

**Gemeinderat Baur** erklärt, dass sich die Fraktion Bronnen der Haltung der Fraktion Achstetten anschließt.

Nach dieser Aussprache fasst der Gemeinderat folgenden

### **Beschluss:**

**Der Gemeinderat beschließt einstimmig das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu erteilen.**

**zu 3.3**      **Umbau und Sanierung des bestehenden Gebäudes, Errichtung von drei Wohneinheiten im Dachgeschoss (vorher Gästezimmer), Ulmer Straße 24, Stetten**  
**Vorlage: 2025/033**

### **Vereinfachtes Genehmigungsverfahren (§ 52 LBO)**

**Bauvorhaben:**                      Umbau und Sanierung des bestehenden Gebäudes, Errichtung von drei Wohneinheiten im Dachgeschoss (vorher Gästezimmer)

**Baugrundstück:**                      Flst. 501, Ulmer Straße 24, Gmk. Stetten

### **Rechtliche Situation:**

Für das Bauvorhaben ist kein Bebauungsplan vorhanden. Das Bauvorhaben muss sich nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein.

FNP: Dorfgebiet

Umgebungsbebauung: Wohnhäuser, landwirtschaftliche Gebäude

Ob eine Wohnnutzung an der geplanten Stelle möglich ist, ist von den Fachbehörden im Hinblick auf die im Dorfgebiet existierenden landwirtschaftlichen Immissionen zu prüfen.

**Abstandsflächen** sind eingehalten

**Erschließung** unverändert

---

**Stellplätze:**

- Gaststätte: 15 vorhandene KFZ-Stellplätze, 5 vorhandene Fahrrad-Stellplätze
- 2 Wohnungen im OG: 3 vorhandene KFZ-Stellplätze
- 3 Wohnungen im DG: 5 geplante KFZ-Stellplätze (LBO: 1 Stellplatz pro Wohnung), 6 geplante Fahrrad-Stellplätze

**Umbau Dachgeschoss:**

3 Wohnungen (vorher Gästezimmer)

5x neue Dachgaube/Loggia mit Pultdach (jeweils ca. 8 m<sup>2</sup> Pultdachfläche)

**Flachdachflächen:** bestehender Balkon im Obergeschoss

**PV-Anlage** ist eingeplant, Umsetzung ist von der Baurechtsbehörde zu überwachen

**Stellungnahme des Bauamts**

Das Bauvorhaben muss sich nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein.

**Frau Salzgeber** erläutert in einem kurzen Sachvortrag den Sachverhalt.

**Bürgermeister Scholz** erklärt, dass von Verwaltungsseite nichts gegen das Vorhaben spricht.

**Gemeinderat Bailer** teilt mit, dass die Fraktion Stetten ebenfalls keine Einwände hat. Alle Kriterien, wie beispielsweise die Anzahl der Parkplätze, sind erfüllt. Die Fraktion begrüßt es, dass im Ort neuer Wohnraum geschaffen wird.

**Bürgermeister Scholz** weist jedoch darauf hin, dass es abzuwarten ist, wie die Fachbehörden zum Vorhaben Stellung nehmen werden.

Ohne weitere Aussprache fasst der Gemeinderat folgenden

**Beschluss:**

**Der Gemeinderat beschließt einstimmig das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu erteilen.**

**zu 3.4**

**Abbruch und Neubau eines Wohnhauses mit 4-5 Wohneinheiten und einer Podologiepraxis, welche sich derzeit im bestehenden Haus Nr. 18 befindet (zwei Vollgeschosse), Hüttisheimer Straße 16, Oberholzheim**  
**Vorlage: 2025/034**

**Bauvoranfrage (§ 57 LBO)**

**Bauvorhaben:** Abbruch und Neubau eines Wohnhauses mit 4-5 Wohneinheiten und einer Podologiepraxis, welche sich derzeit im bestehenden Haus Nr. 18 befindet (zwei Vollgeschosse)

**Baugrundstück:** Flst. 1039/2, Hüttisheimer Straße 16, Gmk. Oberholzheim

### **Fragen des Bauherrn:**

- 1) Kann das Gebäude baurechtlich umgesetzt werden?
- 2) Kann der Bau von Stellplätzen innerhalb des vorgeschriebenen Abstands von 20,0 m von der Landstraße L261 befreit werden?

### **Erläuterung des Bauherrn zum Bauvorhaben:**

- 2 Vollgeschosse (Anmerkung Verwaltung: bisher 2 Vollgeschosse)
- Maße ca. 30 m x 12,50 m (Anmerkung Verwaltung: bisheriges Wohngebäude Nr. 16 ca. 9 m x 12 m, Lagergebäude ca. 29 m x 11)
- Zufahrt unverändert
- 3 geplante Stellplätze für Praxis
- 2 bestehende Stellplätze
- 6 bestehende Garagen – nach Abbruch verbleiben 5 Stellplätze

### **Zu Frage 1:**

Die bislang bebaute Grundstücksfläche des Flst. 1039/2 liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Das Vorhaben muss sich nach Art und Maß in die nähere Umgebung einfügen, die Erschließung muss gesichert und öffentliche Belange dürfen nicht berührt sein. Bei der Umgebungsbebauung handelt es sich um Wohnhäuser und landwirtschaftliche Gebäude.

### **Zu Frage 2:**

Ist von der Fachbehörde (Straßenamt) zu beurteilen.

### **Stellungnahme des Bauamts:**

Das Bauvorhaben muss sich nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein. Fachfragen sind von den Fachbehörden zu prüfen.

**Frau Salzgeber** erläutert in einem kurzen Sachvortrag den Sachverhalt.

**Bürgermeister Scholz** äußert, dass es sich um eine Bauvoranfrage handelt, bei der nur die groben Rahmenbedingungen klar sind.

**Gemeinderat Bucher** erläutert, dass in der Fraktionssitzung die Frage aufkam, ob sich der Teil des Neubaus, der in Richtung der Kreisstraße zeigt und über das Bestandsgebäude hinausgeht, nicht im Außenbereich befindet, da der Innenbereich sich ja nur von Wohnhausecke zu Wohnhausecke erstreckt.

**Frau Salzgeber** erklärt, dass sie dies bereits mit der Baurechtsbehörde in Laupheim besprochen hat. Da es sich um einen Ersatzneubau handelt, wird nicht von der Wohnhausecke ausgegangen, und das Vorhaben bleibt trotz Überschreitungen in den Außenbereich im Innenbereich.

**Bürgermeister Scholz** ergänzt, dass noch einmal geklärt wird, wie solche Fälle grundsätzlich zu werten sind.

**Frau Salzgeber** merkt an, dass dies vermutlich je nach Einzelfall betrachtet wird.

Nach dieser Aussprache fasst der Gemeinderat folgenden

## Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt mit 17 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung (GR Hannes) das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu erteilen.

zu 4      Bebauungsplanentwurf „OBSTGARTEN I“  
2. Verlängerung der Veränderungssperre gemäß §§ 16 und 17 BauGB  
Vorlage: 2025/035

### Sachverhalt:

Vom Gemeinderat wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Obstgarten I“ beschlossen. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll eine gezielte Innenentwicklung vorangetrieben werden und die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Achstetten definiert werden.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Innenbereich dauert in der Regel deutlich länger als ein Verfahren auf der „grünen Wiese“. Die betroffenen Grundstückseigentümer müssen mit eingebunden werden, u. U. werden Grundstücksverhandlungen erforderlich. Zudem müssen die bestehenden Rahmenparameter erhoben und bewertet werden. Dies sind insbesondere die aktiven landwirtschaftlichen Betriebe.

Damit der derzeitige Status quo nicht durch ungewollte Veränderungen während der Aufstellung des Bebauungsplanes gefährdet wird, hat der Gesetzgeber die Möglichkeit einer Veränderungssperre für das Gebiet geschaffen. Die Veränderungssperre bewirkt, 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 trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

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

Die vorliegende Veränderungssperre wird zum 2. Mal verlängert, da die Bearbeitung der Bebauungsplanunterlagen, Vorbereitung einer Bürgerinformationsveranstaltung sowie die erforderlichen Gutachten aufwändig sind und noch nicht abgeschlossen werden konnten.

**Gemeinderat Bailer** erklärt sich für befangen und rückt vom Sitzungstisch ab.

**Bauamtsleiter Wassmer** erläutert den Sachverhalt und schlägt vor, die Veränderungssperre um ein weiteres Jahr zu verlängern. In den kommenden Sitzungen wird dann an der Aufstellung des Bebauungsplans weitergearbeitet.

**Bürgermeister Scholz** erklärt, dass noch einige Punkte für die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans zu erledigen sind, weshalb die Verlängerung der Veränderungssperre erforderlich ist.

**Gemeinderätin Yurtbil** fragt, ob dies die letzte mögliche Verlängerung der Veränderungssperre ist.

**Bauamtsleiter Wassmer** bestätigt dies.

Nach dieser kurzen Aussprache fasst der Gemeinderat folgenden

**Beschluss:**

**Der Gemeinderat beschließt einstimmig:**

- a) Die Verlängerung der am 31.01.2022 in Kraft getretenen Veränderungssperre um ein weiteres Jahr gemäß §§ 16 und 17 BauGB zu beschließen.
- b) Die Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt zu machen. Die Verlängerung der Veränderungssperre tritt dadurch in Kraft.

Nach der Beschlussfassung nimmt **Gemeinderat Bailer** wieder an der Sitzung des Gemeinderates teil.

**zu 5**      **Anfragen/Anregungen/Lob/Kritik/Sonstiges**

Es gab keine Anfragen, Anregungen, Lob, Kritik oder Sonstiges.

**zu 6**      **Bericht aus den Fraktionen**

Aus den Fraktionen gab es keine Ereignisse oder Themen, über die berichtet werden musste.

**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:** .....

.....