



Gemeinde Schefflenz

Neckar-Odenwald-Kreis



GR Nr. 01-21-20

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Schefflenz

am Montag, 25. Januar 2021 als virtuelle Sitzung (Webex-Meeting)

Verhandelt: Schefflenz, den 25. Januar 2021

Beginn: 19:00 Uhr **Ende:** 20:10 Uhr

Vorsitzender: Bürgermeister Rainer Houck

Gemeinderäte: Bakan Sacettin, Egolf Cedric, Feil Andreas, Klingmann Melanie, Kovacs Karl, Kunzmann Edgar (ab 19:12 Uhr), Markert Klaus, Rüger Hermann, Schäfer Johannes, Schwalb Hardy, Tscharf Lutz, Werling Dr. Friederike, Wohlmann Gero

Beschäftigte usw.: Martina Millinger
Klaus Muthny
Thomas Richter (Schriftführer)
Katrin Weimer

Zuhörer: 3

Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass

zu der Verhandlung durch Ladung vom 15.01.2021 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;

Zeit, Ort und Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 15.01.2021 ortsüblich bekannt gegeben worden sind;

das Gremium beschlussfähig ist, weil 14 Mitglieder anwesend sind.

Es fehlen als beurlaubt: Söhner Markus

nicht beurlaubt oder aus anderen Gründen: ---

als Urkundspersonen werden ernannt: Bakan Sacettin, Egolf Cedric

Hierauf wird in die Beratung der auf der Tagesordnung stehenden Gegenstände eingetreten und Folgendes beschlossen:

1. Einwohnerfragestunde

Seitens der Bevölkerung werden keine Fragen gestellt.

2. Kenntnissgabe des Protokolls der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats vom 14.12.2020

Das Protokoll wurde mit den Informationen zu dieser Sitzung übersandt. Einwände gegen das Protokoll werden nicht erhoben.

3. Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderats vom 14.12.2020

Der Gemeinderat hat sich in seiner letzten nichtöffentlichen Sitzung mit Folgenden befasst:

- Verkauf des Bauplatzes Nr. 1 in der Roedderstraße
- Es wurden mehrere Änderungsverträge für die Kindertagesstätte GERNEGROSS in Oberschefflenz beschlossen, um einen Personalausfall zu kompensieren
- Die Leitung für die Kindertagesstätte GERNEGROSS in Oberschefflenz wurde vorübergehend an Frau Claudia Egolf übertragen
- Herr Bernhard Weber wird als künftiger Waldarbeiter eingestellt

4. Umschuldung Darlehen L-Bank

Im Jahr 2010 hat die Gemeinde Schefflenz im Kernhaushalt bei der L-Bank Baden-Württemberg einen Kredit in Höhe von 500.000 € aufgenommen. Der Zinssatz betrug 2,952% effektiv p. a. Die Zinsbindungsfrist läuft zum 15.02.2021 aus. Die Restschuld zum 15.02.21 beträgt 293.920 €.

Die L-Bank hat uns ein Folgeangebot für einen neuen Zinssatz für die Restlaufzeit unterbreitet. Die Gemeindeverwaltung hat zwei weitere Angebote auf dem Kapitalmarkt eingeholt, das Ergebnis wurde heute wie folgt aktualisiert:

Name	Tilgung 1/4-jährl.	Zinssatz p. a.	Zinsbindung	Zinsen gesamt Restlaufzeit
DZ Hyp	7.360 €	0,050%	Gesamtlaufzeit	752,00 €
...	7.360 €	0,100%	Gesamtlaufzeit	1.514,08 €
...	7.360 €	0,240%	Gesamtlaufzeit	3.609,60 €

Die Verwaltung bittet um Zustimmung zur Umschuldung des Kredites zum 15.02.2021 auf die DZ Hyp bzw. den zur Sitzung aktuellen günstigsten Anbieter.

Einstimmig stimmt der Gemeinderat der Umschuldung des Kredites in Höhe von 293.920 € von der L-Bank auf die DZ Hyp zu.

Az.: 923.22

5. Stellungnahme zu vorliegenden Bauanträgen

a) Bauantrag zur Erweiterung eines bestehenden Anbaus auf dem Grundstück Flst.Nr. 9270, Tonackerweg 23, Gemarkung Unterschefflenz

Der Antragsteller beabsichtigt eine Erweiterung des bestehenden Anbaus. So soll auf der Nordseite des bestehenden Wohnhauses eine Aufstockung zur Wohnraumerweiterung vorgenommen werden. Als Dachform ist ein Holzflachdach mit Bitumenabdichtung geplant.

Der Zugang soll mittels einer Treppe auf der Westseite erfolgen.

Das Baugrundstück liegt innerhalb der Abrundungssatzung Unterschefflenz (§ 34 BauGB). Die Angrenzeranhörung erfolgte am 11.01.2021.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das geplante Vorhaben in die Umgebungsbebauung ein. Der Flachdachanbau soll sich im rückwärtigen Grundstücksbereich vollziehen und ist deshalb kaum einsehbar.

Der Gemeinderat stimmt dem Bauvorhaben einstimmig zu und erteilt das Einvernehmen, sofern keine begründeten Einwendungen der Angrenzer vorgetragen werden.

Az.: 632.21

b) Bauantrag zum Aufbau von Dachgauben auf dem Grundstück Flst.Nr. 10761, Narzissenstraße 5, Gemarkung Oberschefflenz

Die Antragsteller haben das Altwohnhaus vor kurzem erworben und planen nun den Ausbau des Dachgeschosses. Um großzügigere Räumlichkeiten mit mehr Wohnqualität zu erreichen, sollen auf der West- und Ostseite Gauben aufgebaut werden. Die Gauben sollen in Holzbauweise errichtet werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sattelbach“.
Die Angrenzeranhörung erfolgte am 11.01.2021.

Da im Bebauungsplan keine Aussage über die Zulässigkeit von Dachgauben getroffen wird, ist der Bauantrag dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.

Die geplanten SchlepPGAuben mit einer Dachneigung von 17 ° haben eine Breite von jeweils 10,61 m bei einer Dachfläche von 14 m und erstrecken sich damit auf einen Großteil der Dachfläche. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 wird eingehalten.

Bei ähnlichen Planungen wurde bisher immer entsprechend nachfolgender Formulierung entschieden:

„Dachgauben sind bis zu einer Breite von 2/3 der Gebäudelänge zulässig, wenn an jeder Gaubenseite ein Abstand von mindestens 1,50 m zu den Giebelwänden nicht unterschritten wird.“

Im vorliegenden Fall sind diese Abstände zu den Giebelwänden eingehalten. Aus Sicht der Verwaltung kann die vorliegende Planung deshalb toleriert werden.

Da durch den geplanten Dachgeschossausbau eine zweite Wohneinheit entsteht, müssen 4 Stellplätze nachgewiesen werden, dies ist vorliegend der Fall.

Mit einstimmigem Beschluss stimmt der Gemeinderat dem Bauvorhaben zu und erteilt das Einvernehmen, sofern keine begründeten Einwendungen der Angrenzer vorgetragen werden.

Az.: 632.21

c) Bauantrag zur Errichtung eines 4-Familienwohnhauses auf dem Grundstück Flst.Nr. 10853, Roedderstraße 2, Gemarkung Oberschefflenz

Die Antragsteller planen die Errichtung eines 4-Familienwohnhauses. Als Dachform ist ein Pultdach geplant. Im Kellergeschoss sollen 4 Pkw-Garagen sowie ein gemeinsamer Abstellraum entstehen. Im Erd- und Obergeschoss sollen jeweils 2 Wohnungen errichtet werden.

Die Zufahrt zu den Garagen erfolgt von der Straße Weingartenweg. Die Hauseingänge sind von der Roedderstraße aus geplant, wobei der Eingang zur Obergeschosswohnung mittels eines Steges barrierefrei geplant ist. Hier werden auch noch 4 weitere notwendige Stellplätze ausgewiesen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weingarten“ (2. Änderung).

Nach Fristablauf wurden von Seiten der Angrenzer keine Einwendungen vorgetragen.

Folgende Bebauungsplanvorschriften werden nicht eingehalten:

- Begrenzung der Wohnungszahl
Im Geltungsbereich der 2. Änderung sind in Einzelhäusern und je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig, geplant sind 4 Wohnungen in einem Einzelhaus
- Grundflächenzahl (GRZ)
Die höchstzulässige Grundflächenzahl wird aufgrund von anrechnungspflichtigen Stellplätzen um 30 m² (6,6 %) überschritten

Aus Sicht der Verwaltung können die geplanten Abweichungen toleriert werden.

Die Stellplatzproblematik wurde vorab mit dem Gemeinderat beraten. Hier wurden auch Überlegungen bezüglich des Erwerbs von benachbarten Gemeindeparkplätzen diskutiert. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt wurde jedoch die vorliegende Variante bevorzugt und eine Befreiung von der Grundflächenzahl in Aussicht gestellt.

Einstimmig stimmt der Gemeinderat dem Bauvorhaben zu und erteilt das Einvernehmen.

Az.: 632.21

d) Bauvoranfrage zur Errichtung von Wohngebäuden und Garagen auf dem Grundstück Flst.Nr. 8998 und 8998/2, Hauptstraße 7, Gemarkung Oberschefflenz

Die Antragsteller beabsichtigen, das bereits mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück mit weiteren Wohn- und Garagengebäuden zu überbauen.

So sollen westlich des bestehenden Wohnhauses 2 Doppelhäuser in 2-geschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss und jeweils 2 Wohneinheiten entstehen.

Im östlichen Bereich ist ein Mehrfamilienwohnhaus mit 5 Wohneinheiten, ebenfalls in 2-geschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss geplant. Im nördlich gelegenen Grundstücksbereich sind Garagen und Pkw-Stellplätze geplant.

Die Zufahrt des Grundstücks erfolgt derzeit über den westlich gelegenen, öffentlichen Weg, Flst.Nr. 8989 mit einer Breite von ca. 3,20 m. Über diesen Weg verläuft derzeit auch die Wasserversorgung.

Aufgrund der geplanten, zusätzlichen Wohnbebauung soll das Grundstück Flst.Nr. 8998/2 als weiterer bzw. neuer Erschließungsweg dienen (Breite von ca. 4 m). Dieses Grundstück ist ebenfalls im Eigentum der Antragsteller.

Mit der vorliegenden Bauvoranfrage sollen folgende Punkte geklärt werden:

- Kann eine weiter verdichtende Wohnbebauung in Aussicht gestellt werden
- Ist eine Zufahrterschließung über das Grundstück Flst.Nr. 8998/2 möglich
- Ist die Erschließung von Wasser, Abwasser und Strom gesichert
- Sind extensiv begrünte Flachdächer und geneigte Dächer von 0 - 35 ° Dachneigung möglich
- Sind Grund- und Geschossflächenzahlen von 0,4 bzw. 1,2 möglich
- Sind Doppelhäuser möglich

Von Seiten der Verwaltung wurde geprüft, ob und wie die Erschließung mit Wasser, Abwasser und Strom möglich ist. Die Entwässerung könnte in den südlich des Baugrundstücks verlaufenden Verbandskanal erfolgen. Die Wasser- und Stromversorgung wird derzeit noch von den Stadtwerken geprüft.

Die Baurechtsbehörde hat in ihrer Vorprüfung, welche jedoch noch nicht abschließend ist, bisher keine grundsätzlichen baurechtlichen Bedenken vorgebracht. Der Brandschutzsachverständige hat mitgeteilt, dass die Zufahrt mit Fahrzeugen der Feuerwehr grundsätzlich denkbar wäre, eine abschließende Beurteilung ist jedoch erst im

Rahmen des Bauantrags durch entsprechende Nachweise in den Bauvorlagen möglich. Ferner wären für die öffentlich-rechtliche Sicherung der Zufahrten bei der Genehmigung noch die Eintragung von Baulasten erforderlich.

Da in den schriftlichen Festsetzungen zur Abrundungssatzung Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 – 50 ° vorgesehen sind und in der Bauvoranfrage sowohl Flach- als auch geneigte Dächer mit Dachneigungen von 0 – 35 ° geplant sind, wurde die Gemeinde von der Baurechtsbehörde aufgefordert hierzu eine Stellungnahme abzugeben.

Das Baugrundstück liegt innerhalb der Abrundungssatzung Oberschefflenz (§ 34 BauGB). Baurechtlich ist das Gebiet als Mischgebiet einzustufen, da in der Nachbarschaft sowohl Wohn- als auch Gewerbebetriebe vorhanden sind.

Nach Ablauf der Angrenzeranhörung wurden vom Eigentümer der benachbarten Tankstelle massive Bedenken und Einwendungen vorgebracht. Diese beziehen sich vor allem auf die geplante neue Zufahrt entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Tankstelle. Der Angrenzer macht darauf aufmerksam, dass durch die geplante verdichtete Wohnbebauung mit 9 zusätzlichen Wohneinheiten ein hohes Verkehrsaufkommen an ein- und ausfahrenden Fahrzeugen zu erwarten ist und dies massive logistische und wirtschaftliche Konsequenzen für seinen Betrieb hätte. Ferner befürchtet er einen großen Gefahrenbrennpunkt durch die unübersichtliche Ausfahrt auf die Bundesstraße.

Aus Sicht der Verwaltung ist die sich weiter verdichtende Wohnbebauung grundsätzlich zu begrüßen, da in Schefflenz ein Bedarf an Mietwohnungen besteht. Die geplanten Gebäude sind materiell zulässig. Die Einwendungen des Angrenzers sind privatrechtlicher Natur und können deshalb nicht Anlass für eine ablehnende Entscheidung durch den Gemeinderat sein, auch wenn die Zufahrt über das Grundstück Flst.Nr. 8998/2 entlang der Grenze zur benachbarten Tankstelle aufgrund der zu erwartenden hohen Dichte an Fahrzeugen sehr kritisch gesehen wird.

Die Baurechtsbehörde des Landratsamtes hat der Gemeinde inzwischen auch mitgeteilt, dass nach ihrer Rechtsauffassung die Frist der Gemeinde über die Erteilung des Einvernehmens zu entscheiden, inzwischen abgelaufen ist und deshalb das Einvernehmen als bereits erteilt gilt. Die Bauvoranfrage wurde dem Gemeinderat nicht früher zur Entscheidung vorgelegt, da vor allem bei erschließungstechnischen Fragestellungen noch die Stellungnahmen von Fachbehörden einzuholen waren. Ferner wurde die Gemeinde von Seiten des Landratsamtes nicht schriftlich zur Erteilung des Einvernehmens aufgefordert, was nach unserer Rechtsauffassung gemäß Baugesetzbuch verpflichtend ist.

Inhaltlich besteht jedoch Einigkeit, dass der Bauherr aus bauplanungsrechtlicher Sicht einen Anspruch auf den positiven Bauvorbescheid hat.

Nachdem sich das Vorhaben im Ortssetter befindet, sind aufgerundet 14 Stellplätze nachzuweisen.

Eine Verfristung kam zustande, da die Frist mit Eingang des Bauantrags zu laufen beginnt.

Gemeinderäte Dr. Werling und Markert stellen einige Aspekte in den Raum. Sie sehen ein erhebliches Gedankenpotenzial bei der Ausfahrt auf die Hauptstraße und plädieren dafür, die bestehende Geschwindigkeitsbeschränkung auf Tempo 30 mindestens bis in diesen Bereich zu verlängern.

Gemeinderat Rüger erkundigt sich danach, ob eine Erschließung über den Kleewiesenweg nicht ebenso möglich wäre.

Gemeinderat Feil hält den Kleewiesenweg durchaus für geeignet. Allerdings würden die Laternen auf der falschen Seite stehen.

Der Vorsitzende teilt hierzu mit, dass dies seiner Ansicht nach nur über eine Verbreiterung des Kleewiesenwegs möglich wäre. Die Kostentragung hierbei ist äußerst fraglich, da mit dem Weg 8998/2 die Erschließung bereits gesichert ist.

Der Vorsitzende regt an, wie folgt Stellung zu nehmen: Auch die Gemeindeverwaltung hat erhebliche Bedenken aufgrund der defizitären und der fehlenden Leistungsfähigkeit der Erschließung. Des Weiteren besteht Regelungsbedarf mit der benachbarten Tankstelle.

Gemeinderat Wohlmann wirft die Möglichkeit einer Einbahnregelung ein, mit der die Einfahrt über den Weg 8998/2 von der Hauptstraße erfolgt und die Ausfahrt über den Kleewiesenweg.

Die Aspekte der Gemeinderäte werden zur Kenntnis genommen. Die Befreiung bezüglich Dachform und -neigung wird aufgrund der Einstufung als Mischgebiet einstimmig in Aussicht gestellt. Des Weiteren wird, wie vorgetragen, die Stellungnahme mit den Bedenken der Ausfahrt über den Weg Flst.Nr. 8998/2 mitabgegeben.

Az.: 632.21

6. Beschluss zur Annahme von Zuwendungen

Gemeinderat Feil erklärt sich bei diesem Tagesordnungspunkt für befangen und nimmt nicht an der Beratung teil.

Nach der Dienstanweisung über die Annahme und die Behandlung von Spenden und Sponsoring durch die Gemeinde Schefflenz stehen folgende Spenden zur Annahme durch den Gemeinderat an:

1. Förderverein der Grundschule Oberschefflenz e.V., 1. Vors. Dorothe Hansberg, Krokusstraße 1, 74850 Schefflenz
Sachspende 3.874,61 €,
4x Luftreiniger IDEAL AP80 Pro; (jedes Klassenzimmer 1 Luftreiniger)
Grundschule Oberschefflenz
2. Andreas Feil, Siedlung Heimental 4 A; 74850 Schefflenz
Sachspende; 150,00 €; 3x Adventsbäume á 50,- €
Kleineicholzheim, Oberschefflenz, Unterschefflenz

Der Gemeinderat genehmigt einstimmig die Annahme der Zuwendungen.

Gemeinderätin Dr. Werling erkundigt sich im Anschluss, ob seitens der Schulen bei der Verwaltung Luftreiniger nachgefragt wurden.

Der Vorsitzende bestätigt dies. Man hat die Empfehlungen der Spitzenverbände gemeinsam besprochen. Über den Förderverein konnte kurzfristig ein anderer Weg für die Beschaffung gefunden werden.

Nach Abschluss dieses Tagesordnungspunktes nimmt Gemeinderat Feil wieder an der Beratung teil.

Az.: 050.44

7. Informationen, Anfragen, Anregungen

Der Vorsitzende informiert über:

- Bericht über den seit 11.01.2021 eingeführten Wechselbetrieb in der Gemeindeverwaltung. Mobiles Arbeiten wurde dem Personal eingerichtet, soweit dies möglich war.

Az.: 504.15

- Schließung der Kindertagesstätten mit Erhalt der Notbetreuung. Die Kostentragung der Gebührenfrage wurde an die Landesregierung weitergegeben und die Eltern hierzu informiert. Bisher gibt es hierzu keine neuen Ergebnisse. Sobald diese vorliegen, werden die Eltern hierüber informiert.

Az.: 504.15

Die Gemeinderäte informieren sich bzw. regen an:

- Gemeinderat Schäfer erkundigt sich nach der Fristverlängerung des Flugplatzes in Schlierstadt. Er regt eine Anhörung der Einwohnerinnen und Einwohner an, da sich die Beschwerden häufen.

Der Vorsitzende bestätigt den Eingang der Anfrage und die vorübergehende Verlängerung bis Ende 2021. Das Regierungspräsidium fordert für eine weitere Verlängerung ein Lärmgutachten. Sobald dieses vorliegt, kann seitens der Verwaltung gegenüber dem Regierungspräsidium eine fundierte Stellungnahme abgegeben werden. Rückmeldungen aus der Bevölkerung sollen an die Gemeinde weitergegeben werden, damit diese in die Stellungnahme bzw. ergänzende Stellungnahme einfließen können. Stellungnahmefrist ist bis Ende des Monats.

Gemeinderat Schäfer bittet darum, entsprechende Öffentlichkeitsarbeit zu betreiben.

Der Vorsitzende sagt dies zu.

Az.: 797.50

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung. Der Gemeinderat verhandelt sodann im nichtöffentlichen Teil.

Der Vorsitzende:

Die Urkundspersonen:

Schriftführer: