

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Verhandlung des Ortschaftsrates

Waldachtal-Salzstetten

am 19. Mai 2020

Verhandelt mit dem Ortschaftsrat am 19. Mai 2020

Beginn: 18:30 Uhr, Ende: 20:40 Uhr

(18:30 Uhr bis 18:42 Uhr im Talweg; 18:50 Uhr Fortsetzung im Gemeindesaal; Ende des öffentlichen Teils um 19:45 Uhr; anschließend folgt der nichtöffentliche Teil bis 20:40 Uhr).

Anwesend:

Vors. Friedrich Hassel (Ortsvorsteher)

Neun Mitglieder (Normalzahl zehn)

Bernd Schittenhelm, Marius Fischer, André Bischof, Markus Fischer, Andreas Fischer, Martin Gunkel, Sigrid Luger, Simon Essig.

Gemeinderäte: Marcel Schuh.

Presse: Frau Weber (Südwest Presse), Herr Wagner (Schwarzwälder Bote).

Abwesend:

Galina Hauk, Michael Klink, Christoph Sadzik (aus persönlichen Gründen entschuldigt).

Beurkundet:

(Friedrich Hassel)

Für den Ortschaftsrat:

(Marius Fischer)

(Andreas Fischer)

TAGESORDNUNG

der öffentlichen Verhandlung des Ortschaftsrates

Waldachtal-Salzstetten

am 19. Mai 2020

Öffentliche Sitzung:

- 1.) Einwohnerfragestunde
 - 2.) Organisatorisches
 - 3.) Bauangelegenheiten
 - 3.1 Neubau eines 3-Familienwohnhauses mit separat stehenden Garagen auf Flst.-Nrn. 277/2 und 278/1 (Teilflächen), Talweg; Sachverhaltsdarstellung.
 - 3.2 Fragen an die Bauherren bzgl. TOP 3.1
 - 3.3 Diskussion/Entscheidung des Ortschaftsrates zu TOP 3.1
 - 4.) Bekanntgabe
 - 5.) Anträge der Ortschaftsräte
-

Die form- und fristgerechte Einladung wurde zu Beginn festgestellt.

Die Beschlussfähigkeit wurde festgestellt.

Die Sitzung beginnt am 19. Mai 2020 um 18:30 Uhr mit einer Vor-Ort-Besichtigung im Talweg, Flst.-Nr. 277/2 und 278/1 zur Vorbereitung des TOP 3.

§ 13

Einwohnerfragestunde

Die anwesenden Einwohner hatten keine Fragen außerhalb der Tagesordnung 3. Die Anliegen bezüglich TOP 3 wurden anlassbezogen eingebracht.

§ 14

Organisatorisches

Es werden offene Protokolle durch die eingeteilten Ortschaftsrät*innen als Urkundspersonen unterzeichnet. Diese werden aufgrund der zeitlichen Inanspruchnahme im Anschluss der Sitzung unterzeichnet.

§ 15

Bauangelegenheiten

Neubau eines 3-Familienwohnhauses mit separat stehenden Garagen auf Flst.-Nrn. 277/2 und 278/1 (Teilflächen), Talweg.

I Sachverhalt

Die Bauherrengemeinschaft beabsichtigt den Neubau eines 3-Familienwohnhauses mit separat stehenden Garagen auf Flst.-Nrn. 277/2 und 278/1 (Teilflächen) in Salzstetten, Talweg. Dazu hat sie bei der Gemeindeverwaltung eine Bauvoranfrage eingereicht.

Die Gemeindeverwaltung hat am 07. Mai 2020 die Bauvoranfrage an den Ortschaftsrat Salzstetten zwecks Beschlussfassung weitergeleitet, um einen Empfehlungsbeschluss herbeizuführen. Gleichzeitig empfiehlt die Gemeindeverwaltung, das Bauvorhaben abzulehnen (die empfohlene Sitzungsbeilage wurde im Vorfeld bereits zugestellt und liegt den Ortschaftsräten vor).

Der schadhafte Abwasserkanal müsse aus Sicht der Gemeindeverwaltung gerichtet werden.

Das Gebiet sei zwar mal als Bauland im Flächennutzungsplan (FNP) ausgewiesen worden, würde aber durch die anstehende 2. Änderung, welche bereits seit 2018 läuft, aus dem FNP rausgenommen werden. Weiterhin teilte die Verwaltung mit, dass die Straße nicht über die erforderliche Breite verfüge.

Die Gemeindeverwaltung wurde um eine kurze Stellungnahme zum Bau im Innenbereich gemäß § 34 BauGB gebeten und verweist auf die Einschätzung der Baurechtsbehörde. Demnach handelt es sich um ein Bauvorhaben im Außenbereich. Darüber hinaus sind für eine gesicherte Erschließung noch weitere Maßnahmen erforderlich.

Das Thema Abwasserbeseitigung lässt sich ja eventuell über den Bau einer privaten Leitung lösen. Für das Thema Zufahrt sollten noch Lösungen gefunden werden.

In der Ortsvorsteherbesprechung am 18. Mai 2020 teilt die Bürgermeisterin Frau Grassi mit, dass der Bereich nicht erschlossen sei.

Ein durch den Vorsitzenden eingeleiteter Umlaufbeschlussverfahren wurde auf Grund eines Diskussionsbedarfs bzw. eines Informationsaustausches abgebrochen. Es wurde daraufhin eine ordentliche Ortschaftsratsitzung angesetzt.

Am 19. Mai 2020 begab sich der Ortschaftsrat vor Ort zum Objekt in den Talweg. Die Bauherren konnten ihr Bauvorhaben den Ortschaftsräten erläutern und umfangreich darstellen.

II Darstellung der Bauherren

Die Bauherrengemeinschaft erkundigte sich im Vorfeld bei der Gemeindeverwaltung (Hauptamtsleitung), beim GVV Dornstetten sowie beim Ortsvorsteher nach Möglichkeiten und teilten Ihr Anliegen persönlich mit.

Gegenüber dem Ortsvorsteher trägt sie folgendes vor:

Der GVV äußerte sich dahingehend, dass eine Änderung (vorhabenbezogener Bebauungsplan) problemlos möglich sei.

Der Bauherrengemeinschaft ist sehr daran gelegen, die Baulücke zwischen deren Elternhaus und dem Gebäudeteil Talweg 12 mit einer Mehrfamilienhausbebauung zu schließen.

Der Grunderwerb ist gesichert. Daneben haben sie von den beiden nordwestlich liegenden Grundstückseigentümern die Zusage erhalten, dass sowohl Brauchwasser als auch Frischwasser in Leitungen über deren Grundstück gelegt werden darf. Damit ist die **innere** und **äußere Erschließung ermöglicht**.

Die Bauherrengemeinschaft erachtet die Auffassung der Gemeindeverwaltung als kritisch und grenzwertig. Die Distanz zwischen den beiden Gebäuden sowie der umliegenden Bebauung ist sehr gering. Sie wurde auf 80 Meter überschlagen und könnte eine sogenannte Außenbereichslage rechtfertigen, welche jedoch argumentativ einschlägig zu würdigen wäre.

Das Argument, dass die Fläche im FNP als Außenbereichsfläche gekennzeichnet ist, hält sie nicht für relevant. Der FNP sei regelmäßig nicht grundstücksgenau abzugrenzen. Die Festlegungen des FNP sind selbständig zu würdigen. Dabei würden sie zustimmen, dass alle Grundstücksbestandteile jenseits der westlichen bzw. nordwestlichen Gebäudegrenzen als Außenbereich zu definieren sind, die restlichen Flächen sind jedoch nach dem Dafürhalten der Bauherrengemeinschaft als problemlos auch in den Innenbereich als Baulücke zu definieren.

Weiterhin trägt sie vor, dass das Gebäudeteil Talweg 12 nach dem Brand vor ca. neun Jahren wiederaufgebaut werden durfte. Insoweit stellt sich nach Ansicht der Bauherrengemeinschaft tatsächlich die Frage, ob nicht mit zweierlei Maß gemessen wird.

Unabhängig hiervon ist in unmittelbarer Nähe die Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite gegeben. Planerisches Ziel sollte es regelmäßig sein, einen geringen Flächenverbrauch herzustellen, weswegen entsprechende Wege beidseitig bebaut werden sollten. Hierdurch kann eine weitere Versiegelung von Flächen für Verkehrswege vermieden werden.

Daneben sei auch regelmäßig dafür Sorge zu tragen, dass die Erschließung für die Gemeinde nicht zu wesentlichen neuen Problemen insbesondere im Abwasser und Wasserbereich führt. Dies scheint im vorliegenden Bauantrag nicht der Fall zu sein, da eine Erschließung unproblematisch möglich ist.

Soweit hier ein Defekt der Abwasserleitung als Argument für die Ablehnung herangezogen wird, kann problemlos im Rahmen einer öffentlich – rechtlichen Vereinbarung mit dem Bauherrn vereinbart werden, dass die Sanierung des Abwasserkanals und gegebenenfalls auch die erforderliche Erweiterung aufgrund der zusätzlichen Versiegelung von Flächen von dem Bauherrn getragen wird.

Aus Sicht der Bauherrengemeinschaft wäre es lediglich zusätzlich erforderlich, die einseitig geführte Straße mit einer Ausweichstelle zu versehen.

Sollte die Gemeinde bei ihrer Rechtsauffassung bleiben, dass es sich um eine Fläche im Außenbereich handelt, wäre es problemlos möglich, die planerischen Voraussetzungen für eine Ergänzungssatzung oder im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vorzugehen.

Die Bauherrengemeinschaft bittet den Ortschaftsrat Salzstetten dies anzuregen und voranzutreiben.

III Auffassung des Ortschaftsrates Salzstetten

Nach allen Tatbeständen der §§ 30 ff. BauGB darf eine Baugenehmigung nur erteilt werden, wenn die Erschließung gesichert ist. Eine gesicherte Erschließung setzt voraus, dass im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit des Hauses die erforderlichen Erschließungsanlagen hergestellt und benutzbar sind. Unter Erschließung ist der Anschluss an die Straße, die Abwasserbeseitigung sowie die Wasserversorgung zu verstehen.

Eine gesicherte Wasserversorgung verlangt nicht nur die Versorgung mit Trinkwasser, sondern auch mit Brauchwasser einschließlich des erforderlichen Löschwassers im Fall eines Brandes.

Die o.g. vorgetragenen Argumente der Bauherrengemeinschaft stellen die gesicherte Versorgung nicht in Frage; eine gesicherte Wasserversorgung ist gegeben.

Die wegemäßige Erschließung ist als gesichert anzusehen, wenn das Bauvorhaben mit öffentlichen Fahrzeugen (Müllabfuhr, Feuerwehr, Krankenwagen, Post) erreicht werden kann und der zu erwartende Verkehr nicht zu einer Überbelastung der Straße führt. Hierfür reicht es bei Wohngebäuden aus, dass Fahrzeuge (Feuerwehr, Müllabfuhr) in der Nähe des Gebäudes gelangen können und kleinere Fahrzeuge (Krankenwagen) über einen kurzen Wohnweg notfalls unmittelbar bis zum Grundstück fahren können. Laut Bundesverwaltungsgericht kann ein Stichweg von nur knapp 3 m breite daher ausreichen.¹

¹ BVerwGE 92, 304 = NVwZ 1994, 299).

Die Feuerwehr konnte das Objekt im Talweg 12 bereits beim damaligen Brand befahren. Der regelmäßige Verkehr durch die Post und durch die Müllabfuhr ist ebenfalls jetzt schon im Bereich Talweg 12 gewährleistet.

Die wegemäßige Erschließung ist unproblematisch und als bereits gegeben anzusehen.

Die Straße Talweg hat eine Breite von 3,20 m. Eine entsprechende gleichlautende Breite hat die Straße „Lange Furch“, welche bereits seinerzeit genehmigt wurde. In Salzstetten gibt es mehrere Straßen mit ähnlichen Breiten. So z. B. Biergasse mit 3,70 m, Obere Waldgasse mit 3,50 m².

Während der Bebauungsplan nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen wird, enthält das BauGB keine Aussage über die Rechtsnatur des Flächennutzungsplans. Der FNP ist demnach **keine** Satzung, sondern eine hoheitliche Maßnahme eigener Art; er wirkt nach § 7 BauGB nur gegenüber Behörden, nicht gegenüber dem Bürger.

Dennoch befindet sich der FNP in der 2. Änderung. Als Ersatz soll das Baugebiet Raitäcker ausgewiesen werden.

Eine Beteiligung des Ortschaftsrates (OR) Salzstetten ist nach Aktenlage nicht ersichtlich. Die ersten Verhandlungen bezüglich des Baugebietes Raitäcker wurden bereits ohne Beteiligung des Ortschaftsrates Salzstetten im Jahr 2017 geführt. Dazu wurde der OR Salzstetten am 22. Januar 2018 lediglich auf Nachfrage des Ortsvorstehers in Kenntnis gesetzt.³

Am 19. Februar 2018 teilte BMin Grassi dem OR Salzstetten in nichtöffentlicher Sitzung gemeinsam mit Herrn Autenrieth (GVV) den Sachstand sowie die realistische Umsetzung mit Ziel eines BBPl. in 2018 mit. Es wurde seinerzeit nicht erwähnt, dass das Baugebiet Raitäcker alternativ für das Baugebiet „Talweg/ Lange Furch“ erfolgen soll, was aber jetzt mitunter als Argument herangezogen wird.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19. November 2019 (TOP 6.2) dem BV des Grundstücks mit einem 1-2 Familienhaus in Hörschweiler, Schönaustraße, Flst. Nr. 128 problemlos zugestimmt.

Auch eine Erweiterung in Tumlingen Hofäcker II war nicht im FNP enthalten, wurde dennoch umgesetzt.

Hinsichtlich des Ortsbildes geht der Ortschaftsrat zweifelsfrei von einer Verbesserung/Verschönerung des Ortsbildes aus. Darüber hinaus wird das Bauvorhaben als Schließen einer Baulücke betrachtet. Eine Ablehnung dieser Schließung der Baulücke würde sowohl bei der Bevölkerung wie auch bei den Ortschaftsräten Unverständnis auslösen. Diese Rückmeldungen sind bereits schon eingegangen.

² Lt. BMin Grassi v. 18.05.2020 ist die Obere Waldgasse nicht erschlossen. Dies würde eine Kostenbeteiligung der Anwohner inkludieren.

³ Niederschrift ORS Salzstetten v. 22.1.2020, § 3.

Der Ortschaftsrat stellt fest, dass in Straßen in Salzstetten mit vergleichbarer Straßenbreite ein deutlich größerer Durchgangsverkehr herrscht, als das im Talweg der Fall sein wird.

Aus der Mitte des Ortschaftsrates werden Fragen an die Bauherrengemeinschaft hinsichtlich Erschließung (Brauch- und Abwasser) sowie eine mögliche Ausweichstelle der Straße Talweg überaus zufriedenstellend beantwortet. Der Erschließung wird seitens des Ortschaftsrates als gesichert betrachtet.

Darüber hinaus stellt sich der Ortschaftsrat die Frage, ob hinsichtlich der bereits vorliegenden schadhafte Kanäle die Gemeinde zur Sanierung verpflichtet sei, auch, wenn es sich um private Kanäle handelt. Der Ortschaftsrat schließt eine Verpflichtung der Gemeinde nicht aus. Dieser Punkt sollte noch geklärt werden. Unbenommen davon erklärt sich die Bauherrengemeinschaft dennoch bereit, einen privaten Kanal zu verlegen.

Einzelne Ortschaftsräte sowie Gemeinderäte weisen darauf hin, dass im Gemeinderat bereits Bauvorhaben beschlossen worden sind, deren Erschließung nicht gesichert war.

Das Angebot der Bauherrengemeinschaft hinsichtlich einer Ausweichstelle wird vom Ortschaftsrat sehr positiv aufgenommen. Dennoch sieht der Ortschaftsrat Salzstetten die Notwendigkeit als nicht gegeben an. Diese Ausweichstelle geht unnötigerweise zu Lasten der Bauherrengemeinschaft bzw. den beteiligten Grundstückseigentümern. Dennoch wird diese Ausweichstelle empfohlen, um der Verwaltung ein Entgegenkommen zu signalisieren. Der Ortschaftsrat bewertet die Straße als eine gerade, sehr gut einsehbare Straße. Diese Straße verfügt über die Mindestbreite und ist von der örtlichen Gegebenheit problemlos geeignet und somit als wegemäßige Erschließung gesichert. Als solche gesicherte wegemäßige Erschließung wird die Straße bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt betrachtet.

Ortschaftsrat Markus Fischer empfiehlt, dass die Bauherrengemeinschaft auf die Verwaltung zugeht. Sicher könnte man bei unterschiedlicher Auffassung das ein oder andere auch durch eine Baulast regeln. Er erachtet die Angelegenheit durchaus als lösbar.

Das Bauvorhaben passt sehr gut ins Gefüge des Ortsbildes; es sollte empfohlen und unterstützt werden.

IV Beschluss des Ortschaftsrat Salzstetten

1. In Bezug auf die vorliegende Planung wird das Einvernehmen des Ortschaftsrates hergestellt (Zustimmung zum Bauvorhaben wird erteilt!)
2. Die Gemeindeverwaltung wird darum gebeten, die Frage des defekten Abwasserkanals mit der Bauherrengemeinschaft zu klären.
3. Es wird angeregt, dass die Bauherrengemeinschaft zusammen mit anderen Beteiligten Grundstückseigentümern eine Ausweichstelle auf dem Talweg nachweist; die Notwendigkeit wird aber nicht unbedingt gesehen, da die Straßenbreite durchaus ausreichend ist.

Hilfsweise wird darüber hinaus beantragt:

4. Die Gemeinde möge in Bezug auf die Baulücke zwischen dem Grundstück Talweg Nr. 2 und Talweg Nr. 12 zur positiven und von der Ortschaft Salzstetten gewünschten Bebauung

entweder eine Ergänzung und Erweiterungssatzung des danebenliegenden Baugebietes vornehmen oder aber im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB die Bebauungsmöglichkeit in dieser Baulücke schließen.

5. Die Kosten der Planung sollen von den Grundstückseigentümern getragen werden.

Abstimmungsergebnis in allen fünf Punkte: Einstimmig (9 x ja, keine Enthaltungen, keine Gegenstimmen).

§ 16

Bekanntgabe

- Baumfällarbeiten sind grundsätzlich nur vom 1. Oktober bis Ende Februar erlaubt. Von diesem Verbot sind nicht betroffen:

Form- und Pflegeschnitte an Gartenhecken, Ziersträuchern und Obstbäumen. Rückschnitte zur Freihaltung von Straßen und Gehwegen.

Ausnahme: Steht ein Baum innerorts in einem Zier- oder Hausgarten, in einer gärtnerisch genutzten Grünfläche oder etwa im Park, so darf er - unter Beachtung des Artenschutzes - ganzjährig gefällt werden (dies gilt aber nicht für Hecken!). Eine Beachtung der Vogelbrutzeiten wird empfohlen. Merkblätter und Hinweise des Landratsamtes können Sie unter <https://www.landkreis-freudenstadt.de> einsehen.

- Hinsichtlich einer Anfrage des RSC Salzstetten zum professionellen Reitsport wurde die Gemeindeverwaltung angefragt. Der weitere Verlauf ist der Ortschaftsverwaltung unbekannt.
- Die Ausbesserung der Straße bei der Reitanlage Saile in Salzstetten wurde angefragt. Die Verwaltung teilt mit, dass die Unterhaltungsarbeiten für dieses Jahr ausgeschrieben wurden und die Vergabe voraussichtlich in der Gemeinderatsitzung im Mai 2020 erfolgen wird.
- In der letzten Woche fand der Backboneausbau auf der Horber Straße Richtung Altheim statt.
- Instrumentenunterricht: Einzelunterricht ist für Blasinstrumente und Gesang in Bildungseinrichtungen untersagt. Die Bürgermeister im Kreis haben sich darauf verständigt, dass die Vorgaben aus der CoronaVO über Bildungseinrichtungen hinaus auch für Gebäude der Gemeinde anzuwenden sind.
- Die Ortschaftsverwaltung in Salzstetten wird aufgrund einer Urlaubsvertretung in Tumlingen vom 15. Juni 2020 bis 26. Juni 2020 nicht besetzt sein. Frau Damrath wird laut Hauptamtsleitung die Vertretung in Tumlingen übernehmen. Der Ortschaftsrat fragt nach einer Begründung und äußert Unverständnis.

§ 17

Anträge der Ortschaftsräte

- Ortschaftsrat André Bischof stellt die Situation der Kreissparkasse (KSK) Freudenstadt in Salzstetten dar: Die KSK soll in Salzstetten aufgelöst werden. Dazu hat Herr Bischof die BMin angefragt. Frau BMin Grassi teilte ihm folgendes mit: „...die KSK hat sich mit dem Gebäudeeigentümer in Salzstetten darauf geeinigt, den Automaten dort zu belassen. An der Filialschließung ist nicht zu rütteln. Für Lützenhardt wird gemeinsam noch nach einer Lösung gesucht.“ Herr Bischof beantragt mit Unterstützung aus der Bevölkerung den Ortsvorsteher um die Fertigung eines Anschreibens mit Übermittlung der laufenden Unterschriftenliste bei der Vorstandschaft der KSK.
- Ortschaftsrätin Sigrid Luger beantragt die Entfernung eines „wild“ entsorgten Kühlschranks unmittelbar vor dem Recyclinghof durch den Bauhof. BMin teilte vorab mit, dass der Recyclinghof keine Müllentsorgung durch den Bauhof entgegennehmen darf. Ortschaftsrat Bernd Schittenhelm erklärte sich bereit, den Kühlschrank zu entsorgen.