

**NIEDERSCHRIFT**  
**über die öffentliche Verhandlung des Ortschaftsrates**  
**Waldachtal-Salzstetten**  
**am 22. Februar 2021**

Der Vorsitzende stellt die Beschlussfähigkeit des Ortschaftsrates fest. Die Einladung zur öffentlichen Sitzung wurde form- und fristgerecht zugestellt.

Vor Einstieg in die Tagesordnung begrüßt der Vorsitzende die Hauptamtsleiterin Frau Finkbeiner, Herrn Pascal Bolsinger, die anwesenden Einwohner sowie die Ortschaftsrät\*innen.

**Einwohnerfragestunde**

**§ 6**

Anwesende Salzstetter Einwohner haben keine Fragen.

**Bekanntgabe und Organisatorisches**

**§ 7**

Änderung der Hauptsatzung (§ 14 Absatz 4 Nr. 4.4) - Verwaltung und Verpachtung der Teiljagdbezirke wurde in der letzten Gemeinderatsitzung mit der erforderlichen qualifizierten Mehrheit beschlossen. Das Thema Jagdverwaltung durch den Ortschaftsrat ist somit passé; zukünftig kann der Ortschaftsrat nur noch bei der Jagdverpachtung in Form eines Vorschlagsrechts einbezogen werden.

**Bausache**

**§ 8**

**Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern, einer Doppelgarage und elf Stellplätzen auf Flst.-Nrn. 3656/0, 3657/0 und 3659/0, Sommerhalde.**

Der Vorsitzende erläutert die Fristgebundenheit der Bausachen und stellt die Erforderlichkeit und Notwendigkeit der Ortschaftsratsitzung dar. Aus der Mitte des Ortschaftsrates kam im Vorfeld der Vorschlag, das Bauprojekt durch den Bauherrn darstellen zu lassen. Dem Wunsch kommt der Bauherr nach.

Der Bauherr stellt das Bauvorhaben vor und steht dem Ortschaftsrat sowie den Einwohnern für Fragen zur Verfügung.

Es handelt sich um eine ökologische Holzbauweise aus 100 % natürlichen Materialien mit einem Satteldach, um sich ins Ortsbild einzugliedern. Insgesamt sind zehn Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen 55 und 95 qm vorgesehen.

Der Bauherr visualisiert sein Bauvorhaben und stellt die Vorteile für Salzstetten dar: Nachverdichtung ländlicher Raum, Schließen einer Baulücke (über vierzig Jahre Brachfläche), optimale Flächennutzung, attraktiver Wohnraum, Plus-Energie-Häuser, Hofflächen mit Rasengittersteinen sowie Zufahrt zu den Stellplätzen mit wasserdurchlässigem Bio-Belag (Minimierung der Flächenversiegelung), erweiterte Stromproduktion über PV-Anlagen (Photovoltaik). Die Nachbarn haben durch das Bauvorhaben keine Beeinträchtigungen. Die visualisierte Darstellung zeigt ebenfalls die Höhenlage; ein besonderes Herausstechen wird ausgeschlossen.

Der Bauherr stellt die erforderlichen Abweichungen vom Bebauungsplan dar. Ein vergleichbarer Fall im Jahr 2020 in Lützenhardt wurde mit folgender Begründung realisiert: „Im Sinne der Belichtung und Belüftung der Dachgeschosswohnungen sowie der Sicherung des 2. Rettungsweges sind die Dachgauben einfachen Dachflächenfenstern vorzuziehen.“ „Die Trauf- und Firsthöhe der geplanten Gebäude wird durch die Gauben und den damit verbundenen Vollgeschossnachweis nicht beeinflusst so, dass sich die räumlich wirksame Baumasse der Gebäude durch die Dachgauben nicht verändert.“ Diese aus Sicht des Bauherrn gut formulierte Begründung zieht er für sein Bauvorhaben in der Sommerhalde heran.

Aus der Mitte der Ortschaftsräte werden zu klärende Fragen an den Bauherrn gestellt. Eine anschließende Diskussion über die Garagen- und Parkplatzplanung legt sich nach Darstellung des vorgesehenen Faktors von mehr als 1,5 und wird als ausreichend erachtet.

Die anwesenden Ortschafts- und Gemeinderäte melden sich allesamt zum Bauvorhaben zu Wort und signalisieren ihre Befürwortung.

Christoph Sadzik befürwortet und unterstützt das Bauvorhaben. Die Vielseitigkeit der Wohnungen stellt Herr Sadzik heraus.

Simon Essig erkundigt sich nach der Art und Weise, wie die Wohnungen der Allgemeinheit zur Verfügung stehen sollen. Eine Wohneinheit wird zu Eigenzwecken verwendet und die weiteren neun Wohneinheiten sollen vermietet werden. Der Bauherr erläutert, dass die Wohnungen für Jung und Alt, Single und Paare oder aber auch für Familien geeignet sein sollen.

Bernd Schittenhelm forderte die Höhenangaben an und teilte mit, dass er nun keine Bedenken habe. Er sieht die Vorteile auch in der Schließung der Baulücke. Eine Nachverdichtung sollte seiner Ansicht nach unbedingt befürwortet werden. Darüber hinaus sieht er in der Bauweise einen sauberen Abschluss.

André Bischof, Sigrid Luger und Marius Fischer schließen sich ihren Vorrednern an und betonen besonders die Entstehung von Mietwohnungen. André Bischof würde sich noch mehr als nur das Minimum an Parkplätzen wünschen.

Frau Finkbeiner erkennt den Wunsch des Ortschaftsrates und möchte erläutern, weshalb das Bauverwaltungsamt vorgeschlagen habe, das Bauvorhaben abzulehnen: Es seien aus Sicht der Verwaltung zu viele Befreiungen und irgendwann seien die Grundzüge der Planung berührt. Sie habe kein Problem damit, wenn Ortschaftsrat und Gemeinderat dem zustimmen. Eine Zustimmung des Baurechtsamtes würde dann noch ausstehen.

Herr Bolsinger ergänzt, dass das Baurechtsamt signalisiert habe, dieses Bauvorhaben zu unterstützen. Sie benötigen jedoch das Einvernehmen mit dem Gemeinderat.

Ein Einwohner äußert Bedenken wegen möglicherweise zu hohem Schneeaufkommen, wodurch er die Parkmöglichkeiten eingeschränkt sieht. Gleichwohl erkundigt sich der Einwohner nach dem Durchmesser der Kanalisation und erkundigt sich, ob die Gemeinde aufgrund angeblicher Vorfälle dem entgegen möchte.

Eine Angabe zum Durchmesser der Kanalisation konnte weder der Vorsitzende noch die Hauptamtsleiterin äußern. Der Vorsitzende erklärt, dass die Kanalisation bei der Erschließung sämtliche Bauplätze in Betracht gezogen hatte und er davon ausgeht, dass das neue Bauvorhaben kalkuliert wurde.

Frau Finkbeiner erläutert, dass die normale Kanalisation auf Abwasser und Regenfälle unter normalen Bedingungen ausgelegt ist. Bei Ereignissen wie Starkregen ist jede Kanalisation voll und überlastet. Bei Starkregen wird auch nichts mehr versickern. In Bezug auf die Dachfläche wird hier aber kein Unterschied gesehen.

Der Vorsitzende fasst den Tenor der Diskussion zusammen, welchen Frau Finkbeiner bestätigt.

#### **Beschluss:**

Der Ortschaftsrat Salzstetten stimmt dem Bauvorhaben mit allen Befreiungen zu und empfiehlt dem Gemeinderat, auf die Baubehörde zuzugehen und das Einvernehmen zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig für Ja; keine Gegenstimmen; keine Enthaltungen.

## **§ 9**

### **Erweiterung der bestehenden Brecher- und Dosieranlage mit zweitem Stromaggregat auf Flst.-Nrn. 2800, 2784, 2787, 2788, 2792, Gewann „Alzheimer Berge“**

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und ist somit nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Im Außenbereich ist ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist. Es handelt sich gemäß Absatz 1, Nr. 3, 2. Halbsatz um einen ortsgebundenen gewerblichen Betrieb.

Die Erschließung des Bauvorhabens ist gesichert.

Betriebszeiten laut Antragsteller:

„Bei der vom Hersteller angegebenen Stundenleistung von höchstens 200 to/h gehen wir von einer Durchschnittsleistung von 150 to/h aus. Da auf der bestehenden Brech- und Siebanlage auch noch Recyclingmaterial verarbeitet wird, sind die Betriebszeiten an 5 Tagen pro Woche, jeweils nachmittags von 12.30 Uhr bis 17.00 Uhr. Dies sind 4,5 Stunden täglich, 22,5 Stunden wöchentlich.“

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nach Auffassung der Verwaltung nicht vor.

Zu klärende Fragen durch die Ortschaftsrät\*innen werden durch Frau Finkbeiner fach- und sachgerecht beantwortet und erläutert.

## **Beschluss:**

Der Ortschaftsrat Salzstetten stimmt der Erweiterung der bestehenden Brecher- und Dosieranlage mit 2. Stromaggregat auf Flst.-Nrn. 2800, 2784, 2787, 2788, 2792, Gewinn „Altheimer Berge“ im Außenbereich zu und empfiehlt das Einvernehmen zu erteilen. Die Regelungen in Bezug auf Immissionsschutz sowie die Einhaltung der Betriebszeiten sind einzuhalten!

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig für Ja; keine Gegenstimmen; keine Enthaltungen.

## **Anträge der Ortschaftsräte**

### **§ 10**

#### **Anträge der Ortschaftsräte**

Es wurden keine Anträge gestellt.

Frau Finkbeiner steht den Ortschaftsrät\*innen für Fragen zur Verfügung. Kleinere Anliegen gibt Frau Finkbeiner an den Bauhof weiter. Aus der Mitte der Ortschaftsräte erkundigt man sich nach dem aktuellen Stand des Baugebietes Raitäcker. Frau Finkbeiner weist darauf hin, dass die Bürgermeisterin aktuell die Verträge mit den einzelnen Eigentümern schließt; diese werden voraussichtlich im März/ April 2021 abgeschlossen werden. Der Zeitplan sieht vor, dass in der April-Sitzung dann der Bebauungsplanentwurf sowohl im Ortschaftsrat wie auch im Gemeinderat behandelt wird.

Frau Finkbeiner erläutert auf Nachfrage die Kanalerweiterung (Aufdimensionierung) zum Bauvorhaben in der Hauptstraße 16 (Kanal aus der Biergasse kommend). Ob der Kanal aufgrund von potentiellen Schäden und Größe komplett erneuert wird, bedarf noch einer Abstimmung.