



## Aus der Gemeinderatssitzung vom 25.07.2023

### **1. Bebauungsplan „Erweiterung Oberdischingen Nord“**

#### **Hier: Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erweiterung“**

In Oberdischingen wird im Gewann Hägele nördlich den Straßen „Am Hägele“, „Schillerstraße“ und „Hauffstraße“ und westlich des neuen Baugebietes „Oberdischingen Nord“ eine Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches beabsichtigt. Die jetzige Erweiterung bildet den letzten Bauabschnitt des 2016 erstellten Gesamtkonzept zu nördlichen Wohnbauentwicklung in Oberdischingen. Der östlich angrenzende Bebauungsplan „Oberdischingen Nord“ ist seit dem 28.03.2019 rechtskräftig. Die Erschließungsarbeiten wurden im Jahr 2022 abgeschlossen. Mittlerweile hat die Gemeinde alle Bauplätze verkauft. Die überwiegende Zahl an Bauplätzen sind bereits oder werden derzeit bebaut. Es besteht weiterhin großer Bedarf an Baugrundstücken. Die Nachfrage ist in Oberdischingen vorhanden, auch weil nicht alle Bauinteressenten beim Verkauf der Baugrundstücke des 1. Bauabschnittes berücksichtigt werden konnten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die kontinuierliche städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Oberdischingen und grenzt in Richtung Süden und Osten an die bestehende Bebauung an. Nördlich und westlich befinden sich bewirtschaftete Wiesen- und Ackerflächen.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke Nr. 1255/52 (Straße), 1280 (Weg), 1282, 1284, 1285, 1287, 1288, 1289 (Weg), 1292, 1295, 1326 (Weg), 1325, 1343 (Straße) alle teilweise sowie die Flurstücke Nr. 1327, 1329, 1255/4, 1308. Auf dem Flst. Nr. 1308 wird ein Retentionsbecken für die Entwässerung des Baugebietes angelegt werden.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in dieser Abgrenzung ca. 3,44 ha.

Seit 04. Mai 2017 besteht nach §13b BauGB die Möglichkeit zur Erschließung von Außenbereichsflächen, deren Grundfläche kleiner als 10.000m<sup>2</sup> ist und die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Bei dem Plangebiet wird mit ca. 9.120 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundfläche diese Voraussetzung erfüllt.

Die überbaubare Grundfläche des Plangebiets liegt unterhalb dieses Grenzwertes. Zudem schließt das Plangebiet an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Da nach § 13b BauGB entsprechend der § 13a BauGB Anwendung findet, wird der Bebauungsplan „Erweiterung Oberdischingen Nord“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt.



Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Der Gemeinderat hat am 22.11.2022 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

Für diese Flächen gilt das Verfahren nach §13 a BauGB. Somit ist formal kein Umweltbericht und keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung notwendig. Artenschutz-rechtliche Maßnahmen sind zu erbringen und im Schriftlichen Teil festgesetzt. Auf naturschutzrechtliche Maßnahmen kann im Verfahren nach § 13 b BauGB verzichtet werden.

Der Gemeinderat bezieht die Umweltbelange mit in die Abwägung ein, entscheidet sich jedoch dafür, die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der gesetzlichen Möglichkeit nicht umzusetzen.

**Bürgermeister Nägele** informiert den Rat über das Gerichtsurteil des BVG vom 18.07.2023: § 13 b BauGB ist rechtswidrig. Die Begründung zu diesem Urteil soll in den kommenden Tagen veröffentlicht werden. Sollte der Paragraph wider Erwarten rechtens sein bzw. geheilt werden können, soll der Auslegungsbeschluss heute dennoch gefasst werden.

**Zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens „Erweiterung Oberdischingen Nord“, Gemeinde Oberdischingen, und des Verfahrens zu den Örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung Oberdischingen Nord“, Gemeinde Oberdischingen, wird einstimmig (mit einer Befangenheit) beschlossen:**

- 1. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Erweiterung Oberdischingen Nord“, Gemeinde Oberdischingen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 25.07.2023 und dem Schriftlichen Teil (Teil B1.) vom 25.07.2023, wird mit Begründung vom 25.07.2023 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben (§ 13 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 BauGB). Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.**
- 2. Der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Erweiterung Oberdischingen Nord“, Gemeinde Oberdischingen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 25.07.2023 und dem**



**Schriftlichen Teil (Teil B2) vom 25.07.2023, wird mit Begründung vom 25.07.2023 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.**

**3. Dieser Beschluss des Gemeinderates ist öffentlich bekannt zu machen.**

## **2. Bauanträge**

### **Baugesuche**

- a) Anlegung eines Begräbniswaldes – Antrag auf Genehmigung nach § 5 Bestattungsgesetz (BestattG) und Erweiterung des Parkplatzes auf Flst. 850 und 852, 89610 Oberdischingen

Der Antrag auf Anlegung eines Begräbniswaldes (Antrag auf Genehmigung nach § 5 Bestattungsgesetz) wurde von der Gemeinde Oberdischingen bereits am 10.03.2021 gestellt. Nach zahlreichen Abstimmungsgesprächen, weiteren geologischen Untersuchungen, der Klärung der verkehrsrechtlichen Situation, Ausweisung von Parkflächen, etc. wurde am 14.06.2023 eine neue Konzeption für den Ruhewald Oberdischingen durch den Antragsteller eingereicht. Diese neue Konzeption soll nun mit allen Trägern öffentlicher Belange nochmals abgestimmt und anschließend öffentlich ausgelegt werden.

Der Begräbniswald soll in Form einer „Dreieckskooperation zwischen Waldeigentümer, Kommune und Betreiber“ betrieben werden. Träger wäre die Gemeinde, die auch eine Friedhofsordnung erlassen würde. Betreiber wäre die Ruhewald Oberdischingen GmbH. Dies würde über einen Vertrag zwischen den Beteiligten geregelt. Gemeinde, Waldeigentümer und potenzieller Betreiber ist es wichtig, dass der Friedhof nicht eingezäunt wird, weil dies dem Waldcharakter widerspricht.

Die Nachbarbeteiligung wird derzeit durchgeführt, da die Vollständigkeit der Bauvorlagen gem. § 54 Abs. 2 LBO von der Baurechtsbehörde bestätigt wurde.

Von Verwaltungsseite bestehen keine Einwände gegen den Antrag.

**Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB wird einstimmig erteilt.**

### **Befreiungen**

- b) Neubau eines Homeoffice im Garten, Germanenstraße 18, Flst. 1405/16, 89610 Oberdischingen

Der Antrag auf Befreiung ist am 19.06.2023 bei der Gemeinde Oberdischingen eingegangen.



Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Bebauungsplan „Auf der Halde – Erweiterung Ost“. Baulasten sind nicht vorhanden.

Es soll ein Gartenhaus als Homeofficebereich außerhalb der Baugrenze entstehen. Nach dem Bebauungsplan sind bei Nebengebäuden außerhalb der überbaubaren Flächen nur bis zu je 30 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt (außen) und 9 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

Für das Vorhaben ist folgende Befreiung nötig:

- BxTxH: 538m x 298m x 261m
- Gesamtvolumen inkl. Dachüberstand von 41,9 Kubikmetern
- Keine sanitären Anlagen und kein Wasseranschluss, aber Stromanschluss
- Auf Streifenfundamente errichtet
- Gesetzliche Abstände zur Grundstücksgrenze werden eingehalten

Begründung:

- Erneuter Familienzuwachs im Sept. 2023
- Haus wurde von einem kinderlosen Ehepaar geplant und gebaut
- Kapazitäten sind mit drei Kindern voll ausgeschöpft

Die Nachbarbeteiligung wird durchgeführt, sobald die Vollständigkeit der Bauvorlagen gem. § 54 Abs. 2 LBO von der Baurechtsbehörde bestätigt wurde.

Von Verwaltungsseite bestehen keine Einwände gegen das Bauvorhaben. Der beantragten Befreiung kann aus unserer Sicht zugestimmt werden.

**Der beantragten Befreiung (Bau eines Gartenhauses außerhalb der Baugrenze) wird einstimmig zugestimmt.**

### **3. Asyl- und Flüchtlingsunterbringung – Sanierungsarbeiten „Bräuhaus-schenke“**

Die Gemeinde Oberdischingen hat einen Aufnahmerückstand in den Jahren 2014-2022 in Höhe von 15 Personen. Daraus ergibt sich für das Jahr 2023 eine Prognose, d. h. eine Zuweisung in Höhe von 16 Personen aus dem regulären Verfahren für Geflüchtete und zusätzlich eine Aufnahmeverpflichtung von drei ukrainischen Flüchtlingen.

Um dieser Aufnahmeverpflichtung gerecht zu werden, wurde im Jahr 2022 das Gebäude „Bräuhaus-schenke“, Bräuhausgasse 5 erworben. Vor einer Belegung muss zunächst eine Sanierung stattfinden, da insbesondere Elektrik, Sanitär und Heizung nicht mehr den Anforderungen entsprechen. Ca. 18 - 20 Personen könnten hier Platz finden. Hierfür wurden im Haushalt 2023 120.000 Euro eingeplant.

Nach Antragstellung über das Förderprogramm „Wohnraum für Geflüchtete“ ging mit Schreiben vom 20.06.2023 der bewilligte Zuwendungsbescheid über 221.684,83 € bei der Gemeinde ein. Somit werden die Sanierungskosten (inkl.



Sanierung der Heizung) zu 100 % aus Mitteln des Landes Baden-Württemberg bezuschusst. Der Nachweis hinsichtlich der geforderten Vergabekriterien erfolgt vom Generalunternehmer.

Um eine genaue Ermittlung der Sanierungskosten für die Bräuhauschenke zu erhalten, wurde die Firma BauServiceUlm als Generalunternehmer angefragt. Das beiliegende Angebot des Generalunternehmers BauServiceUlm beläuft sich auf 196.623,77 € brutto.

In der Bevölkerung gibt es Gerüchte, dass die Gemeinde durch den Aufkauf der Bräuhauschenke einenachfolgende Gastronomie durch einen Investor verhindert. BM Nägele informiert vorab, dass es für das Gebäude zwar einen weiteren Interessenten gab. Dieser sich jedoch beim Landratsamt über die Unterbringungsmöglichkeiten (Miete durch das Landratsamt) für Geflüchtete interessiert hatte. Dieses Gerücht möchte er hiermit widerlegen.

**Der Gemeinderat beschließt einstimmig (mit einer Befangenheit) anhand des Vergabevorschlags die Vergabe der Sanierungsarbeiten an die Firma BauServiceUlm GmbH als Komplettleistungen zum Gesamtpreis von 196.623,77 € brutto.**

#### **4. Kommunaler Kindergarten Oberdischingen**

##### **Hier: Beauftragung Fachplaner**

**Bürgermeister Nägele** leitet in die Thematik ein und zeigt eine Statistik der Entwicklung im Kindergartenbereich. Hierbei sind die Entwicklungen der letzten Jahre (2007-2022) im Kindergartenwesen abgebildet. V.a. das Personal ist immens gestiegen, hierbei handelt es sich um eine Steigerung um 120% (von ca. 46.000 auf über 103.000). Die Ausgaben der kommunalen Träger sind um knapp 300% gestiegen (von ca. 1,6 Mrd. auf ca. 4,7 Mrd.).

Außerdem geht er darauf ein, dass der Bau möglich, der Unterhalt jedoch voraussichtlich nicht tragbar sein wird. Diese beiden Bereiche müssen jedoch getrennt voneinander betrachtet werden.

In der Gemeinderatssitzung vom 21.09.2021, TOP 5 Ö, wurde das Architekturbüro Ott aus Laichingen mit den Leistungsphasen 1 und 2 beauftragt. Die Vorstellung dieser Leistungsphasen erfolgte in der Sitzung vom 27.09.2022 durch Herrn Architekt Ott.

Auf Grundlage der Leistungsphase 2 wurden die Leistungsphasen 3 bis 9 für den Architekten europaweit ausgeschrieben und eine stufenweise Vergabe vereinbart. Die Begleitung der europaweiten Ausschreibung sowie die Vergabe der Planungsleistungen wurden ebenfalls in der Sitzung am 27.09.2022 an das Büro Klotz und Partner GmbH aus Stuttgart vergeben. Die Durchführung und Auswertung der Planungsleistungen erfolgten durch das Büro Klotz und Partner GmbH.



Für den Neubau des kommunalen viergruppigen Kindergartens hat das Architekturbüro Ott aus Laichingen die höchste Gesamtpunktzahl erhalten und wurde in der Sitzung vom 25.04.2023 mit der Leistungsphase 3 beauftragt.

Nachdem die Architektenverträge unterzeichnet sind und das Architekturbüro Ott mit der Entwurfsplanung nach LPH 3 beginnen kann, müssen noch weitere Fachplaner hierzu beauftragt werden:

- Energieberater / Bauphysik
- Tragwerksplanung
- Baugrundgutachten
- HLS Planung
- Elektroplanung
- Brandschutzgutachten

Aus diesem Grund wurden zu jedem Planungsbereich 2 – 4 Angebote von Fachbüros eingeholt und verglichen.

Sobald die entsprechenden Büros beauftragt sind, kann mit der Entwurfsplanung gestartet werden. Realistisch kann die LPH 3 im Frühjahr 2024 abgeschlossen werden.

Die Verwaltung schlägt vor, die Fachbüros wie in der Anlage aufgearbeitet zu beauftragen. Das Gesamthonorar für alle Fachplaner beträgt 71.596,50 €.

### **Folgende Fachplanungsbüros werden für die Entwurfsplanung (LPH 3) einstimmig beauftragt:**

- **Energieberatung:** Ingenieurbüro Paul Betz aus Griesingen mit einem Auftragswert i.H.v. 3.784,20 € brutto
- **Tragwerksplanung:** Ingenieurbüro Stuhlinger aus Laichingen mit einem Auftragswert i.H.v. 13.685,00 € für die LPH 1-3 brutto (Pauschalangebot, LPH 4-6 i.H.v. 51.765,00 € muss in einem weiteren Schritt beauftragt werden)
- **Baugrundgutachten:** SCHIRMER-Ingenieurgesellschaft mbH aus Ulm mit einem Auftragswert i.H.v. 7.443,45 € brutto
- **HLS:** Planungsbüro Bohnacker GmbH aus Schelklingen-Schmiechen mit einem geschätzten Auftragswert i.H.v. 23.656,39 € brutto für die LPH 1-4 (Honorarberechnung erfolgt nach der Entwurfsplanung und Kostenberechnung mit Leistungsphase 3, LPH 5-8 i.H.v. 42.091,48 € muss in einem weiteren Schritt beauftragt werden).
- **Elektroplanung:** Planungsbüro Bohnacker GmbH aus Schelklingen-Schmiechen mit einem geschätzten Auftragswert i.H.v. 17.589,46 € brutto für die LPH 1-4 (Honorarberechnung erfolgt nach der Entwurfsplanung und Kostenberechnung mit Leistungsphase 3, LPH 5-8 i.H.v. 38.110,50 € muss in einem weiteren Schritt beauftragt werden).
- **Brandschutzgutachten:** Brandschutz Bohnert aus Heidenheim mit einem Auftragswert i.H.v. 5.474,00 € (Pauschalangebot)



## **5. Kommunale Kindertageseinrichtungen**

### **Hier: Beratung der Aufnahmekriterien**

Bürgermeister Nägele leitet diesen Sachverhalt ebenfalls ein:

Zahlreiche Gemeinden müssen neue Einrichtungen bauen und benötigen hierzu Personal. Er zeigt auf, dass bis 2040 30.000 – 40.000 Fachkräfte fehlen. Dies liegt daran, dass der Betreuungsschlüssel in Baden-Württemberg der höchste in ganz Deutschland ist.

In den vergangenen Gemeinderatssitzungen wurde die Vergabe der Leistungsphase 3 für die viergruppige kommunale Kindertageseinrichtung, die Beauftragung der Leistungsphase 3 für den Außenspielbereich sowie das Einvernehmen für die Nutzungsänderung im Grundschulgebäude für die Übergangsgruppe erteilt.

Da die Inbetriebnahme, vor allem von der Übergangsgruppe, zeitlich absehbar ist, sollten parallel zu den internen Prozessen (Suche nach einer Kita-Leitung, anstehende Umbaumaßnahmen) auch die nach außen gerichteten Informationen thematisiert werden.

Besonders die Aufnahmekriterien sind ein besonderes Anliegen der Eltern.

Die Kriterien von der kath. Kirche wurden in der Vergangenheit oft kritisiert. Aus diesem Grund fand am 23.05.2023 ein Gespräch zwischen Frau Seyfried (KVZ) und Kim Scheible statt. Hier wurden die Kriterien der kath. Einrichtung kritisch hinterfragt und – nach Rücksprache mit anderen Kindergartenleitungen – neu aufgestellt.

Diese Vorschläge wurden vonseiten des katholischen Trägers am Dienstag, 13.06.2023 im Kindertagenausschuss thematisiert. Der Kirchengemeinderat hat diesen Aufnahmekriterien am 16.06.2023 zugestimmt.

Aufgrund der beiden unterschiedlichen Trägerschaften in naher Zukunft wäre eine einheitliche Vorgehensweise für die Eltern wünschenswert. Die Anmeldungen könnten zentral bei der Leitung der kath. Einrichtung gesammelt und bearbeitet werden. Somit wäre eine gemeinsame Warteliste möglich und die Platzvergabe für das Personal beider Einrichtungen vereinfacht.

Diese Aufnahmekriterien sollen für alle kommunalen Kindertageseinrichtungen (viergruppige Einrichtung sowie die Übergangsgruppe) gelten.

Die Aufnahmekriterien sind auf der Homepage unter <https://www.oberdischingen.de/de/wohnen-freizeit/kindergarten-schulen/kommunaler-kindergarten> zu finden.

**Der Gemeinderat beschließt einstimmig die Aufnahmekriterien für alle Kindertageseinrichtungen in kommunaler Trägerschaft wie in der Anlage dargestellt.**



## 6. Neufassung Hauptsatzung

Bürgermeister Nägele erklärte sich für befähigt. 1. Stv. Bürgermeister Kreitmeier übernahm bei dem Tagesordnungspunkt die Sitzungsleitung.

Der beiliegende Satzungsentwurf entspricht dem Satzungsmuster des Gemeindetags, abgestimmt auf die Verhältnisse und Einwohnerzahl der Gemeinde Oberdischingen.

Vor allem im Hinblick auf den neuen kommunalen Kindergarten und im Vorgriff auf die Übergangsgruppe, die Anfang 2024 eröffnet werden soll, wäre es aus Sicht der Verwaltung sehr hilfreich, wenn die Zuständigkeiten bei der Personalbeschaffung angepasst werden könnten. Eine schnelle und unkomplizierte Personalgewinnung ist vor allem im Bereich der frühkindlichen Erziehung sehr wichtig.

**Der Gemeinderat beschließt die vorgeschlagenen Anpassungen der Hauptsatzung in der vorgelegten Fassung.**

## 7. Bekanntgaben, Verschiedenes, Anfragen

### 7.1 Begrüßung neue Praktikantin Carolin Abele

**BM Nägele** begrüßt die neue Praktikantin Frau Carolin Abele. Sie unterstützt die Kämmerei in den nächsten drei Monaten.

### 7.2 Glückwünsche Feuerwehr und Musikverein

**BM Nägele** gratuliert den Feuerwehrangehörigen zu den Leistungsabzeichen und dem Musikverein zum erfolgreichen Wertungsspiel.

### 7.3 Bekanntgabe aus nicht-öffentlicher Sitzung

**BM Nägele** informiert über den Ankauf der Höllgasse 6. Aufgrund der auf dem Grundstück verlaufenden kommunalen Verdolung war dies eine einmalige Gelegenheit. Ohne den Kauf hat die Gemeinde keine Zugriffsmöglichkeit bei Reparaturmaßnahmen und im Hochwasserfall.

### 7.4 Ausgleichsstock 2023 - Bewilligungsbescheid

**BM Nägele** informiert, dass der Bewilligungsbescheid für den Ausgleichsstock 2023 am 19.07.2023 eingegangen ist. Beantragt wurden 325.000 Euro für die Maßnahmen „Errichtung einer Kindergarten-Übergangsgruppe mit neuem Parkplatz sowie Neugestaltung des Pausenhofs als vorgezogene Maßnahme zum Neubau des kommunalen



Kindergartens“, bewilligt wurden 280.000 Euro. Er dankt allen Kommunalpolitikern, v.a. Herrn Hagel, für die tatkräftige Unterstützung.

## 7.5 Radweg Oberdischingen - Ringingen

**BM Nägele** informiert, dass der Ausbau fast fertiggestellt ist. Die Abnahme ist am 01.08.2023 geplant. Die Einweihung soll am 15.09.2023 um 17.00 Uhr mit einer Sternfahrt stattfinden.

## 7.6 Anfragen aus dem Gemeinderat

keine