

NIEDERSCHRIFT

über die 57. Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Oberdachstetten
am Montag, 25. November 2024 im Sitzungssaal des Rathauses

Beginn: 19.30 Uhr

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen. Die Beschlussfähigkeit wurde festgestellt.
Die Niederschrift über die letzte Sitzung wurde genehmigt.

Anwesend waren:

1. Bürgermeister Martin Assum
2. Bürgermeisterin Gerda Eder
- Gemeinderätin Anja Baumann
- Gemeinderätin Karin Brenner
- Gemeinderat Sebastian Fetz
- Gemeinderätin Helga Käser
- Gemeinderat Reiner Krämer
- Gemeinderätin Brigitte Krug
- Gemeinderat Andreas Moßmeyer
- Gemeinderätin Birgit Reiner
- Gemeinderat Johannes Schlichting
- Gemeinderat Helmut Wieder

Entschuldigt fehlt: Gemeinderat Erich Oberfichtner

TAGESORDNUNG:

- öffentliche Sitzung -

1. Bekanntgaben
2. Bauanträge
3. Verzinsung Anlagekapital; Festlegung des kalkulatorischen Zinssatzes für die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung
4. Anfragen, Sonstiges

Zu 1: Bekanntgaben

Entfällt!

Zu 2: Bauanträge

Bauantrag zur Nutzungsänderung und Aufstockung einer Garage zu Wohnraum auf der Flur-Nr. 286/7, Gemarkung Oberdachstetten (Wiesenstraße 2)

Es liegt ein Bauantrag zu einer Nutzungsänderung und der Aufstockung einer Garage zu Wohnraum auf der Flur-Nr. 286/7, Gemarkung Oberdachstetten (Wiesenstraße 2) vor. Im Rahmen des Bauantrags soll die auf der Nordseite des Grundstücks gelegene Garage aufgestockt und deren Nutzung geändert werden.

Um dies zu ermöglichen, ist eine Befreiung vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Oberdachstetten beantragt worden, weil im Grenzbereich laut Bebauungsplan nur Garagen und Nebengebäude erlaubt sind. Außerdem entspricht der Bauantrag nicht den Vorgaben des Bebauungsplans, weil der Kniestock zum nördlich gelegenen Nachbaranwesen bei rund 1,75 m und bei rund 2,63 m zum bestehenden Wohnhaus liegt. Die Vorgaben im Bebauungsplan liegen bei 50 cm. Durch das Aufstocken der an der Grenze gelegenen Garage

soll zur Vermeidung einer wesentlichen Verschattung des Nachbaranwesens das Satteldach mit einer Dachneigung von 25° zum Nachbargrundstück und mit 15° zum bestehenden Wohnhaus ausgeführt werden. Sämtliche Nachbarunterschriften wurden im Vorfeld abgegeben. Durch die Schaffung von Wohnraum bis zur Grundstücksgrenze ist darüber hinaus eine Abstandsflächenübernahme durch das nördlich angrenzende Anwesen erforderlich. Eine entsprechende Abstandsflächenübernahme von 3 m liegt den Bauantragsunterlagen ebenfalls bei.

Beschluss:

Es wird eine Befreiung vom Bebauungsplan nach § 31, Abs. 2 BauGB ausgesprochen und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

- 11 zu 0 Stimmen -
(ohne Gemeinderat Schlichting)

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage und Carport auf der Flur Nr. 574/5, Gemarkung Mitteldachstetten

Es liegt ein Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf der Flur Nr. 574/5, Gemarkung Mitteldachstetten vor. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist somit nach § 34 (1) BauGB zu bewerten. Das Vorhaben liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan und fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung (laut Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen) ein, wahrt die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und beeinträchtigt das Ortsbild nicht. Die Nachbarunterschriften wurden geleistet. Somit lägen grundsätzlich die Voraussetzungen vor, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Zu dem Baugrundstück ist allerdings anzumerken, dass es erst im Jahr 2023 aus der ursprünglich größeren Flur Nr. 574, Gemarkung Mitteldachstetten herausgemessen worden ist. Die Flur Nr. 574 ist bereits mit einem Bestandsgebäude an die Ver- und Entsorgung angeschlossen. Gleichzeitig hat eine Ortseinsicht ergeben, dass die Entwässerung des Bestandsgebäudes teilweise über die Flur Nr. 574/5 verläuft und dort auch der Kontrollschacht liegt.

Eine eigene Ver- und Entsorgung ist für das gegenständliche Baugrundstück bisher nicht vorhanden. Da das gegenständliche Baugrundstück durch eine Grundstücksteilung entstanden ist, hat der Bauherr sämtliche Kosten für die Herstellung einer Ver- und Entsorgung des Baugrundstücks zu tragen (auch auf dem öffentlichen Grund). Dies beinhaltet neben den Baukosten auch die notwendigen Planungskosten. Es ist daher eine Erschließungsvereinbarung mit dem Bauherrn zu treffen, die die Kostentragung regelt. Den Bauantragsunterlagen liegt bisher lediglich ein Entwässerungsantrag bei. Dieser trifft allerdings keine Aussagen zur Kostentragung und spart die Versorgung mit Trinkwasser aus.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen kann aufgrund der noch nicht geregelten Ver- und Entsorgung derzeit nicht erteilt werden.

- 12 zu 0 Stimmen -

Beschluss:

Nach dem einvernehmlichen Abschluss der Erschließungsvereinbarung wird Herr Bürgermeister Assum ermächtigt, das Einvernehmen der Gemeinde ohne erneute Beteiligung des Gemeinderats zu erteilen.

- 12 zu 0 Stimmen -

Zu 3: Verzinsung Anlagekapital; Festlegung des kalkulatorischen Zinssatzes für die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Seit 2018 übernimmt die Kommunalberatung Dr. Schulte/Röder aus Veitshöchheim die Vermögensbuchführung sowie die damit einhergehende Berechnung der kalkulatorischen Kosten im Bereich der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.

Nach § 12 KommHV-Kameral sind für Einrichtungen, die in der Regel aus Entgelten finanziert werden (kostenrechnende Einrichtungen) im Verwaltungshaushalt auch eine angemessene Verzinsung des Anlagekapitals zu veranschlagen.

Der Zinssatz für die Verzinsung des Anlagekapitals sollte sich an einem mehrjährigen Mittel der Kapitalmarktrenditen orientieren. Das Kommunalbüro Dr. Schulte/Röder empfiehlt den kalkulatorischen Zinssatz ab dem Jahr 2023 daher von bisher 2,5 % auf 2,25 % zu senken. Dieser Zinssatz ergibt sich zudem aus der Ausgabe 9/2024 der Fachzeitschrift „Gemeindekasse“.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt der Empfehlung des Kommunalbüros Dr. Schulte/Röder zu folgen und den kalkulatorischen Zinssatz von 2,5 % auf 2,25 % zu senken.

- 12 zu 0 Stimmen -

Zu 4: Anfragen, Sonstiges

Entfällt!

Ende der öffentlichen Sitzung: 20.05 Uhr