

GEMEINDERATSSITZUNG GR 2021-Nr. 29

vom 20.09.2021

öffentlich

Anwesend:	1. Bürgermeister:	Klaus Vosberg
	2. Stellvertreter:	Carola Tröscher
	3. Gemeinderäte:	Fridolin Gutmann Tobias Jautz Michael Martin Albert Rees Hanspeter Rees Gerhard Rombach
	4. Protokollführer:	Christoph Reza
	5. Sonstige Verhandlungsteilnehmer:	Kämmerin Gudrun Leimroth Bei TOP 2: Petra Wehrle, Gemeindeverwaltung
Es fehlten entschuldigt:		Gerion Buhl Johannes Rösch Daniel Schneider Katharina Strecker Ewald Zink Eugen Schreiner, OV Zastler
nicht entschuldigt oder aus anderen Gründen:		-/-

Beginn: 19.30 Uhr

Ende: 20.30 Uhr

Nachfolgende Tagesordnungspunkte werden behandelt:

1. Bekanntgaben
2. Vorzeitiger Beschluss über die Verlängerung des Pachtvertrages über den Jagdbogen in Oberried-Hofsgrund
3. Kalkulatorischer Zinssatz; Festlegung
4. Bauantrag Wehrlehofstraße, Flst.Nr. 120/1, hier: Neubau eines Einfamilienhauses
5. Bauvoranfrage Rundweg 14 (Hofsgrund), hier: Teil-Nutzungsänderung Ökonomieteil, Ausbau einer Betriebsleiterwohnung und einer Ferienwohnung
6. Verschiedenes
7. Frageviertelstunde

TOP 1 Bekanntgaben

Trinkwasserversorgung Hofgrund, Lückenschluss K4996 – Bereich Friedhof

Bürgermeister Vosberg gibt bekannt, dass über ein schriftliches bzw. elektronisches Beschlussverfahren während der Sommerpause die Arbeiten für die Erd-, Wasserleitungs- und Straßenbauarbeiten im Zusammenhang mit der Maßnahme „Trinkwasserversorgung Hofgrund, Lückenschluss K4996 – Bereich Friedhof“ an die Firma Schmidt GmbH aus Bernau zu einem Angebotspreis in Höhe von 117.632,21 € (brutto) vergeben wurden.

Sanierung Haldenstraße

Bürgermeister Vosberg berichtet, dass in der KW 38 auf Kosten des Herrn Mogg die Haldenstraße im Bereich Halde Haldenmayerhof saniert wird. Hintergrund ist, dass Herr Mogg die Haldenstraße gerne kaufen möchte. Der Ortschaftsrat Hofgrund hat einem Verkauf prinzipiell zugestimmt. Ein Kaufvertrag wird aktuell ausgearbeitet, dieser wird dann sowohl dem Ortschafts- als auch dem Gemeinderat vor Unterzeichnung vorgelegt. Die Behörden sind insbesondere wegen des ÖPNV involviert worden.

Weidelehrpfad

Bürgermeister Vosberg informiert darüber, dass der Weidelehrpfad zwischen Stollen- und Erlenbach in der Sommerpause eröffnet worden ist. Eine Eröffnungsfeier fand pandemiebedingt nicht statt. Flyer zum Weidelehrpfad sind in der Tourist Info oder dem Rathaus erhältlich.

Raumluftfilter

Bürgermeister Vosberg berichtet, dass im Zusammenhang mit der Aufrechterhaltung des Schulbetriebes während der Corona-Pandemie immer wieder das Thema „mobile Raumluftfiltergeräte“ diskutiert wird. Die Gemeinde hat im letzten Jahr vom Land zur Verfügung gestellte Finanzmittel dazu verwendet, ein Luftfiltergerät für die Schule anzuschaffen. Darüber hinaus wurden CO2-Sensoren für sämtliche Klassenräume beschafft. Anfang August trat nun erneut ein Förderprogramm für die Beschaffung solcher Geräte in Kraft.

Die Fördermittel werden hier nach einer bestimmten Priorisierung bzw. Reihenfolge vergeben:

- a) mobile Raumluftfiltergeräte für den Einsatz in Räumen der Schulen bzw. Kindertageseinrichtungen mit eingeschränkter Lüftungsmöglichkeit für die Nutzung durch Kinder unter 12 Jahren;
- b) mobile Raumluftfiltergeräte für den Einsatz in Räumen der Schulen mit eingeschränkter Lüftungsmöglichkeit für die Nutzung durch Kinder ab 12 Jahren;
- c) CO2-Sensoren zur Unterstützung des Lüftens;
- d) mobile Raumluftfiltergeräte für den Einsatz in Räumen der Kindertageseinrichtungen oder Schulen mit nicht eingeschränkter Lüftungsmöglichkeit, soweit sie im Falle der Schule von Kindern der Klassen 1 bis 6 genutzt werden.

Hintergrund dieser Reihenfolge ist, dass aus wissenschaftlicher Sicht das Lüften über Fenster am allermeisten bringt und somit unersetzbar bleibt. Daher sollen die Fördermittel zunächst dort eingesetzt werden, wo keine ausreichende Fensterlüftung möglich ist. In der Grundschule in Oberried können sämtliche Räume gut durchlüftet werden, sodass erst eine Förderung in der Kategorie d) erfolgen kann. Nach Rücksprache mit der Schulleitung wurde für den Kernzeitraum eine Förderung für ein weiteres Lüftungsgerät beantragt.

Tilgungszuschuss Förderdarlehen Ursulinenhof

Bürgermeister Vosberg gibt bekannt, dass bei Erreichen des Energiestandards „KfW-Effizienzhaus55“ ein Tilgungszuschuss auf KfW-Mitteln gewährt wird. Der Nachweis konnte erbracht werden und die Zusatzförderung Energiestandard KfW-Effizienzhaus aus KfW-Mitteln in Höhe von 50.000€ wurde gewährt. Die Förderung erfolgt als Tilgungszuschuss auf das Förderdarlehen der L-Bank zum 31.07.2021.

Eröffnungsbilanz

Bürgermeister Vosberg gibt bekannt, dass die Bewertung des Anlagevermögens der Gemeinde zum Stichtag 01.01.2019 abgeschlossen ist und die Daten zur Migration an Komm.one übermittelt wurden. Von dort wurde ein Termin zur Datenübernahme für den Juni 2022 in Aussicht gestellt.

Bericht aus dem Finanzwesen für das laufende Haushaltsjahr (Stand 14.09.2021)

Kämmerin Gudrun Leimroth berichtet ausführlich zu jeweiligen Erträgen und Aufwendungen in den einzelnen Teilergebnishaushalten zum Stand 14.09.2021 sowie zu den geplanten Investitionen im Finanzhaushalt.

Im Teilergebnishaushalten 1 und 2 kann zusammenfassend unter Berücksichtigung der linear und nicht linear verlaufenden Erträge und Aufwendungen davon ausgegangen werden, dass die Planansätze in etwa erreicht werden. Im Teilhaushalt 3 entsprechen die Planungen der linear verlaufenden Erträge und Aufwendungen den Ansätzen. Bei der Gewerbesteuer ist im Vergleich zum Ansatz mit einer Steigerung zu rechnen. Gleichzeitig wird der Ansatz bei der zu leistenden Gewerbesteuerumlage überschritten werden.

Höhere Erträge und ggf. niedrigere Aufwendungen werden das geplante Minus im Ergebnishaushalt verringern.

Im Anschluss sind die Ergebnisse der Teilhaushalte zum 14.09.2021 aufgeführt.

Die Investitionsmaßnahmen im Einzelnen:

Maßnahme	Anmerkungen
Anhänger/Bauhof	Kauf erfolgt
Software/Wahlen	Bisher keine Abrechnung
Feuerwehr/Fahrzeug	In Planung für 4. Quartal
Grundschule Erwerb und Umbaumaßnahmen	Medienentwicklungsplan erarbeitet; keine Investitionen in 2021 Ansätze werden für 2022 neu geplant.
Grundschule Erwerb Luftreinigungsgerät	Erwerb erfolgt und Zuwendung in identischer Höhe erhalten.
Eigenbetrieb	Erst mit Abschluss
Elektroladesäule	In Planung
Wegebau Ruheberg	Wege im Erweiterungsteil des Ruheberges in 2021 noch ausreichend. Ansätze werden für 2022 neu geplant.
Wegebau Forst	Ist erfolgt, jedoch aus buchhalterischer Notwendigkeit im Ergebnishaushalt abgebildet.

Teilergebnishaushalt 1

lfd. Nr.		Teilergebnisrechnung Ertrags- und Aufwandsarten	Ansatz 2021	Ergebnis 2021	Vergleich Ergebnis- Ansatz
			EUR	EUR	EUR
			1	2	3
2	+	Zuweisungen und Zuwendungen, Umlagen	0	0,00	0
5	+	Entgelte für öffentliche Leistungen oder Einrichtungen	400	20,00	380-
6	+	Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte	92.900	60.270,52	32.629-
8	+	Zinsen und ähnliche Erträge	0	35,61	36
10	+	Sonstige ordentliche Erträge	8.150	2.415,42	5.735-
11	=	Anteilige ordentliche Erträge	101.450	62.741,55	38.708-
12	-	Personalaufwendungen	796.525-	587.673,47-	208.852
14	-	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	158.470-	128.686,31-	29.784
15	-	Abschreibungen	71.000-	0,07-	71.000
16	-	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	112,05-	112-
17	-	Transferaufwendungen	350-	166,24-	184
18	-	Sonstige ordentliche Aufwendungen	119.520-	80.631,74-	38.888
19	=	Anteilige ordentliche Aufwendungen	1.145.865-	797.269,88-	348.595
20	=	Anteiliges ordentliches Ergebnis	1.044.415-	734.528,33-	309.887
21	+	Erträge aus internen Leistungen	437.640	0,00	437.640-
24	-	Aufwendungen für interne Leistungen	25.600-	0,00	25.600
28	=	Kalkulatorisches Ergebnis	412.040	0,00	412.040-
Lfd. Nummer	Anmerkungen				
6	Mieten/Pachten für unbebaute Grundstücke, Jagd, Erbbaupachten ect.				
10	Mahngebühren, Säumniszuschläge etc.				
14	Unterhaltung und Bewirtschaftung der öffentlichen Gebäude und Fahrzeuge.				
15	Abschreibungen erfolgen mit Jahresabschluss				
18	Steuern, Aufwendungen für ehrenamtliche Tätigkeiten, Mittel der Ortschaften etc.; Abruf der Mittel erfolgt nicht linear				
21	Bauhofauflösung erfolgt erst mit Jahresabschluss				
24	Verrechnungen mit Eigenbetrieben erfolgt erst mit Jahresabschluss				

Teilergebnishaushalt 2

lfd. Nr.		Teilergebnisrechnung Ertrags- und Aufwandsarten	Ansatz 2021	Ergebnis 2021	Vergleich Ergebnis- Ansatz
			EUR	EUR	EUR
			1	2	3
2	+	Zuweisungen und Zuwendungen, Umlagen	781.800	485.334,40	296.466-
3	+	Aufgelöste Investitionszuwendungen und -beiträge	40.600	0,00	40.600-
5	+	Entgelte für öffentliche Leistungen oder Einrichtungen	568.700	287.133,24	281.567-
6	+	Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte	516.690	400.546,86	116.143-
7	+	Kostenerstattungen und Kostenumlagen	128.300	32.002,71	96.297-
8	+	Zinsen und ähnliche Erträge	100	22,25	78-
10	+	Sonstige ordentliche Erträge	75.000	54.727,85	20.272-
11	=	Anteilige ordentliche Erträge	2.111.190	1.259.767,31	851.423-
12	-	Personalaufwendungen	681.969-	402.702,14-	279.267
13	-	Versorgungsaufwendungen	0	15,78-	16-
14	-	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	763.490-	464.108,45-	299.382
15	-	Abschreibungen	333.745-	0,00	333.745
17	-	Transferaufwendungen	1.073.060-	730.989,70-	342.070
18	-	Sonstige ordentliche Aufwendungen	634.360-	446.477,18-	187.883
19	=	Anteilige ordentliche Aufwendungen	3.486.624-	2.044.293,25-	1.442.331
20	=	Anteiliges ordentliches Ergebnis	1.375.434-	784.525,94-	590.908
21	+	Erträge aus internen Leistungen	25.600	0,00	25.600-
24	-	Aufwendungen für interne Leistungen	437.640-	0,00	437.640
28	=	Kalkulatorisches Ergebnis	412.040-	0,00	412.040

Lfd. Nummer	Anmerkungen
2	Zuweisungen (z. B. Verkehrslastenausgleich, Kindergartenlastenausgleich z. T. erst anteilig ausgezahlt); Waldprämie (eingeplant) und Corona November- und Dezemberhilfe 2020 für Kurbetrieb (nicht eingeplant)
3	Erfolgt mit Jahresabschluss
5	Benutzungsgebühren (Einweisungsgebühren, Klosterscheune, Jugendzeltplatz, Feuerwehreinsätze etc.), Kernzeit, Ruheberg,

	Kurtaxe, Jahreskurtaxe, hier: Kurtaxeabrechnung nach Aufhebung des Lockdowns erfolgt in Kürze
6	Mieten, Holzverkauf
7	Integrationsmanagement/Betreuungspauschalen, wird erst nach Abschluss des Jahres ausbezahlt; Interkommunaler Kostenausgleich
10	Konzessionsabgabe (verläuft linear)
14	Unterhaltung Grundstücke und Vermögen, Wege, Bewirtschaftung, Fahrzeuge, Holzernte
17	Zuschüsse an Kindergarten (linear), Vereine, Eigenbetriebe, Landschaftspflegegeld
18	Winterdienst, Mitgliedsbeiträge, Steuern, Interkommunaler Kostenausgleich, Integrationsmanagement/Caritas
21 und 24	Interne Verrechnungen und Bauhofverrechnungen erfolgen erst mit Jahresabschluss

Teilergebnishaushalt 3

Ifd. Nr.		Teilergebnisrechnung Ertrags- und Aufwandsarten	Ansatz 2021	Ergebnis 2021	Vergleich Ergebnis-Ansatz
			EUR	EUR	EUR
			1	2	3
1	+	Steuern und ähnliche Abgaben	2.905.500	2.148.175,85	757.324-
		30110000 Grundsteuer A	38.000	36.341,63	1.658-
		30120000 Grundsteuer B	296.000	300.702,60	4.703
		30130000 Gewerbesteuer	727.000	851.392,12	124.392
		30210000 Gemeindeanteil Einkommensteuer	1.553.800	793.574,23	760.226-
		30220000 Gemeindeanteil Umsatzsteuer	126.100	61.664,43	64.436-
		30320000 Hundesteuer	10.000	12.208,34	2.208
		30340000 Zweitwohnungssteuer	35.000	32.450,00	2.550-
		30510000 Leistungen nach dem Familienleist.ausgl.	119.600	59.842,50	59.758-
		30530000 Gewerbesteuer-Kompensationszahlungen	0	0,00	0
2	+	Zuweisungen und Zuwendungen, Umlagen	1.377.900	743.335,74	634.564-
		31110000 Schlüsselzuweisungen vom Land	1.120.500	596.874,80	523.625-
		31110010 Investitionspauschale	257.400	144.236,50	113.164-
		31310000 Sonstige allg. Zuweisungen Land	0	2.224,44	2.224
11	=	Anteilige ordentliche Erträge	4.283.400	2.891.511,59	1.391.888-
16	-	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	21.500-	10.927,85-	10.572
		45170000 Zinsaufwendungen an Kreditinstitute	21.500-	10.927,85-	10.572
17	-	Transferaufwendungen	2.401.700-	1.167.012,46-	1.234.688
		43410000 Gewerbesteuerumlage	70.000-	54.780,12-	15.220

lfd. Nr.	Teilergebnisrechnung Ertrags- und Aufwandsarten	Ansatz 2021	Ergebnis 2021	Vergleich Ergebnis-Ansatz
		EUR	EUR	EUR
		1	2	3
	43710000 Allgemeine Umlage an das Land	966.400-	430.257,10-	536.143
	43720000 Allgemeine Umlage an Gemeinden u. Gemein	1.355.300-	681.975,24-	673.325
	43730000 Allgemeine Umlagen an Zweckverbände	10.000-	0,00	10.000
18	- Sonstige ordentliche Aufwendungen	0	5.526,82-	5.527-
	44310000 Geschäftsaufwendungen	0	5.526,82-	5.527-
19	= Anteilige ordentliche Aufwendungen	2.423.200-	1.183.467,13-	1.239.733
20	= Anteiliges ordentliches Ergebnis	1.860.200	1.708.044,46	152.156-
21	+ Erträge aus internen Leistungen	0	0,00	0
24	- Aufwendungen für interne Leistungen	0	0,00	0
28	= Kalkulatorisches Ergebnis	0	0,00	0

Lfd. Nummer	Anmerkungen
1	Grundsteuern, Hundesteuer und Zweitwohnungssteuer sind als Jahressteuern bereits in voller Höhe berücksichtigt. Gewerbsteuer übersteigt vor Abrechnung der 4. Vorauszahlung den Ansatz. Weitere FAG-Leistungen werden linear eingenommen.
2	FAG-Zuweisungen erfolgen linear
17	Gewerbsteuerumlage richtet sich nach der Gewerbesteuer, Umlagen erfolgen linear.
18	Zinsen/Verwarentgelte

**TOP 2 Vorzeitiger Beschluss über die Verlängerung des
Pachtvertrages über den Jagdbogen in Oberried-Hofsgrund**

Sachverhalt

Bürgermeister Vosberg begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt zunächst Petra Wehrle von der Gemeindeverwaltung, die für den Bereich Jagd zuständig ist und bei Bedarf für Rückfragen zur Verfügung steht. Der Vorsitzende berichtet sodann, dass Herr Peter Mogg langjähriger Pächter und auch Grundstückseigentümer im Jagdbezirk Hofsgrund (Jagdbogen Hofsgrund Süd und Nord) ist und den Antrag stellt, sein Pachtverhältnis für weitere 9 Jahre zu verlängern. Sein Pachtvertrag läuft noch bis 31.03.2022. Mit Zustimmung der Verwaltung hat Herr Mogg zu Beginn dieses Jahres mit Herrn Stegmeier ein Unterpachtverhältnis für etwa die Hälfte des Jagdbogens (Jagdbogen Hofsgrund Nord) abgeschlossen, damit die effektive Bejagung dauerhaft gesichert ist. Dies wird auch seitens des Gemeindeförsters sehr begrüßt, da es sich bei dem Jagdbogen Oberried-Hofsgrund um einen sehr großen Bezirk handelt und mit zwei jagdausübungsberechtigten Personen die waldbaulichen Ziele wesentlich besser erreicht werden können.

Eine Teilung des Jagdbogens, um ggf. den Jagdpachtvertrag mit Herrn Mogg mit einer verringerten Pachtfläche zu verlängern und für die andere Hälfte einen neuen Jagdpachtvertrag mit einem neuen Pächter abzuschließen, kann nur auf Beschluss der Versammlung der Jagdgenossen erfolgen. Eine solche Versammlung konnte aufgrund der Corona-Richtlinien bisher noch nicht stattfinden. Darüber hinaus muss sich die Jagdgenossenschaft Oberried in dieser Versammlung auch eine neue Satzung geben. Die umfangreiche Vorbereitung zur Neufassung der Satzung befindet sich jedoch noch im Anfangsstadium. Es ist daher noch nicht absehbar, wann die Versammlung durchgeführt werden kann, dies auch im Hinblick auf die dann geltenden Corona-Bestimmungen. Da der Pächter gerne Planungs- und Rechtssicherheit möchte, besteht der Wunsch, das Pachtverhältnis bis zum 31.03.2031 vorzeitig zu verlängern. Die Jagdgenossenschaft Oberried hat in der Satzung geregelt, dass die Verwaltung auf den Gemeinderat übertragen wird und Verpachtungen durch diesen vorgenommen werden. Insofern entscheidet der Gemeinderat über die Verlängerung des Pachtvertrages. Im Vorfeld der Beratung wurde der Ortschaftsrat Hofsgrund zum Sachverhalt angehört, dessen Empfehlung lautet, einen Pachtvertrag für die Mindestpachtdauer von 6 Jahren (gemäß § 17 Abs. 4 JWMG) vorzunehmen. Diese Empfehlung erfolgte, bevor Herr Mogg seinen Jagdbogen teilte. Die Verwaltung kann sich aber auf Grund der erfolgten Unterverpachtung eines Teiles des Jagdbogens auch die Verlängerung bis zum 31.03.2031 vorstellen und schlägt diese dem Gemeinderat entsprechend vor.

Bisher wurde ein Jagdpachterlös von jährlich 3.276,00 € erzielt, dieser Pachtpreis soll auch für die Verlängerung gelten.

Beschluss (einstimmig)

Der Pachtvertrag des Herrn Peter Mogg mit der Jagdgenossenschaft Oberried über den Jagdbogen Oberried-Hofsgrund wird verlängert vom 01.04.2022 bis 31.03.2031

Es ergibt sich ein durchschnittlicher kalkulatorischer Zinssatz aus Fremd- und Eigenkapital in Höhe von 1,73% (Hälfte der Summe des durchschnittlichen Fremdzinssatzes und durchschnittlicher Verzinsung Eigenkapital).

Finanzielle Auswirkungen:

Die Neufestsetzung des kalkulatorischen Zinssatzes hat Auswirkungen auf die Berechnungsgrundlagen der Gebührenkalkulation aller kostenrechnenden Einrichtungen der Gemeinde.

Beschluss (einstimmig)

Der kalkulatorische Zinssatz wird ab dem 01.01.2022 auf 1,73% (bisher 3,71%) festgelegt.

TOP 4 Bauantrag Wehrlehofstraße, Flst.Nr. 120/1, hier: Neubau eines Einfamilienhauses

Sachverhalt

Die Verwaltung erläutert, dass die Bauherren den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 120/1 in der Wehrlehofstraße beantragen. Das Grundstück gehört derzeit noch zum Grundstück Hauptstraße 51, Flurstücksnummer 120, soll jedoch von diesem abgetrennt werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hausacker/Wehrlehof“. Es handelt sich hierbei nur um einen Straßen- und Baufluchtenplan. Die vorgeschriebenen Baulinien/Baufluchten werden durch das geplante Vorhaben jedoch nicht tangiert. Weitere Regelungen trifft der Bebauungsplan nicht, sodass sich die Zulässigkeit des Einfamilienhauses im Übrigen nach § 34 BauGB beurteilt. Danach muss sich das Vorhaben in die nähere Umgebungsbebauung einfügen. Für die Baugenehmigung ist grundsätzlich das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich. Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Bauvorhaben in die näherer Umgebungsbebauung ein. Die geplante Nutzung (Wohnen) ist bereits vorhanden und somit Teil der Umgebungsbebauung (Art der baulichen Nutzung). Auch die Ausmaße und die Gestaltung der Kubatur erfüllen die Voraussetzungen des Sich-Einfügens. Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss (einstimmig)

Das Einvernehmen zum Baugesuch wird erteilt.

**TOP 5 Bauvoranfrage Rundweg 14 (Hofsgrund), hier: Teil-
Nutzungsänderung Ökonomieteil, Ausbau einer
Betriebsleiterwohnung und einer Ferienwohnung**

Sachverhalt

Die Verwaltung erläutert, dass der Antragsteller für das bestehende Gebäude (Ökonomieteil; ehemals landwirtschaftlich genutzt) eine Teil-Nutzungsänderung beantragen möchte. Er hat vor, die Rechtsnachfolge des Hofes antreten und benötigt dazu für seine Familie eine Wohnung. Diese soll im ehemaligen Ökonomieteil im Bereich Heustock / Scheune geschaffen werden. Darüber hinaus soll auch als zusätzliches Standbein eine Ferienwohnung im Dachraum geschaffen werden. Diese soll auch eigengenutzt werden, z.B. für Besuchszwecke von Familie und Verwandtschaft.

Im Rahmen einer vorgelagerten Bauvoranfragen sollen vorab folgende Fragestellungen beantwortet werden:

1. Ist die beantragte Betriebsleiterwohnung in Art und Größe planungsrechtlich wie in den Planunterlagen dargestellt genehmigungsfähig (Wohnungsgröße ca. 140 m² + 30 m² Gästezimmer)?
2. Ist die beantragte Ferienwohnung in Art und Größe planungsrechtlich wie in den Planunterlagen dargestellt genehmigungsfähig (Wohnungsgröße ca. 90 m²)
3. Ist die talseitige Gaube (Nordseite) planungsrechtlich wie in den Planungsunterlagen dargestellt genehmigungsfähig?
4. Ist die Gaube/Loggia (Westseite) planungsrechtlich wie in den Planunterlagen dargestellt genehmigungsfähig?

Das Grundstück liegt im Außenbereich und ist damit nach § 35 BauGB zu beurteilen. Es handelt sich nicht um ein sogenanntes privilegiertes Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB). Die Nutzungsänderung zur Betriebsleiterwohnung und Ferienwohnung (Fragen 1 und 2) könnte aber unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Ziffer 1 genehmigungsfähig sein. Folgende Voraussetzung müssten erfüllt werden:

- es handelt sich um ein außengebietsverträgliches Vorhaben,
- das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
- die äußere Gestaltung des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gleich,

- die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahr zurück,
- das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässiger Weise errichtet worden,
- das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
- im Falle einer Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher zulässigen Wohnungen höchstens 5 Wohnungen je Hofstelle und
- es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenen Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebes erforderlich.

Aus Sicht der Verwaltung werden diese Voraussetzung erfüllt.

Die talseitige Gaube sowie die Loggia sind aus Sicht der Verwaltung als sonstiges Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig. Die untergeordneten baulichen Veränderungen beeinträchtigen nicht die öffentlichen Belange.

Insgesamt wird daher vorgeschlagen, zu den Fragen 1-4 jeweils das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.

Gemeinderat Hanspeter Rees ergänzt in diesem Zusammenhang, dass der Ortschaftsrat Hofgrund dem Vorhaben einstimmig seine Zustimmung erteilt hat.

Beschluss (einstimmig)

Zu den gestellten Fragen im Rahmen der Bauvoranfrage wird jeweils das Einvernehmen erteilt.

TOP 6 Verschiedenes

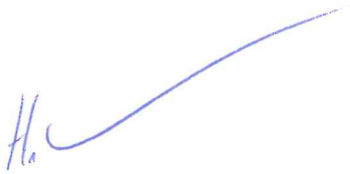
Unter dem Punkt Verschiedenes wurde weder von der Verwaltung noch vom Gemeinderat etwas vorgetragen.

Top 7 Frageviertelstunde

Es wurden keine Fragen gestellt.

Das Protokoll wurde dem Gemeinderat am 11.10.2021 bekannt gegeben.

Für den Gemeinderat:



Der Vorsitzende:



Klaus Vosberg, Bürgermeister



Der Schriftführer:



Christoph Reza