

# Aus dem Gemeinderat

## - Bericht über die öffentliche Sitzung am 26. Juli 2023

### Protokoll der letzten öffentlichen Gemeinderatssitzung

Zum Sitzungsprotokoll zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 28. Juni 2023 gibt es keine Wortmeldungen aus dem Gremium.

### Bekanntgabe

#### Pflege naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen

##### - Abschluss Pflegevertrag

Trotz mehrfacher Ausschreibung im Amtsblatt und direkter Ansprache potenzieller Bewirtschafter ist es leider nicht gelungen, Angebote zur Pflege verschiedener naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen zu erhalten.

Die Verwaltung hat deshalb seit Frühjahr 2023 Gespräche geführt mit der Maschinenring Service GmbH Württembergisches Allgäu.

Bürgermeister Erath gibt bekannt, dass zwischenzeitlich ein Vertrag mit der Maschinenring Service GmbH Württembergisches Allgäu über die Pflege von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen in der Gemeinde Aichstetten geschlossen werden konnte. Der auf unbestimmte Zeit geschlossene Vertrag kann mit einer Frist von drei Monaten jährlich zum 31. Dezember gekündigt werden.

### Bekanntgaben eines Beschlusses, der vom Gemeinderat in nichtöffentlicher Sitzung gefasst wurde

#### Verpachtung Teilfläche Flurstück 389/4 Gemarkung Aichstetten (Bereich Hauptstraße 2 bis 8)

Bürgermeister Erath gibt bekannt, dass der Gemeinderat in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 15. März 2023 die Verpachtung einer ca. 724 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstücks 389/4 Gemarkung Aichstetten (im Bereich Hauptstraße 2 bis 8) beschlossen hat.

### Baugesuch

Der Gemeinderat stimmt folgendem Baugesuch zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen: Erneuerung Eingangshalle und Erweiterung Aufenthaltsraum; Aichstetten, Flurstück 409/7, Am Lauerbühl 2.

### Integrationsmanagement in der Gemeinde Aichstetten

#### - Vorstellung der Integrationsmanagerin Theresa Stamper

Theresa Stamper ist seit Herbst 2022 bei der Stadt Leutkirch als Integrationsmanagerin für die Gemeinden Aitrach und Aichstetten angestellt. Sie stellt sich und ihre vielfältige Arbeit vor (siehe nachfolgende Präsentation):

# INTEGRATIONSMANAGEMENT

THERESA STAMPER

## UNSERE AUFGABEN SIND VIELFÄLTIG

Die Beratung und Begleitung von

- geflüchteten Menschen mit Anerkennung und
- geflüchteten Menschen mit mindestens zwei Jahren Aufenthalt

- Unterhaltungen oft in Englischer Sprache
- Herkunftsländer: Gambia, Togo, Senegal, Nigeria, Kamerun, Guinea, Afghanistan, Irak, Syrien, Ukraine...
- Die Arten der Anträge: z.B. Wohngeldzuschuss, Kindergeld, Sozialhilfe Erstantrag, Befreiung Rundfunkgebühren, Bildung und Teilhabe, Sprachförderung, Nachhilfe, BAFOG und viele mehr!
- Personenkreis: Einzelpersonen und Familien - ca. 30 Erwachsene und ca. 15 Kinder und Jugendliche
- Fragen zum Thema Aufenthalt, Chancen-Aufenthaltsrecht, Beschäftigungsduldung oder Einbürgerung momentan zentral

Bandbreite der Aufgaben erstreckt sich von der Geburt bis hin zum Tot

## UNSERE AUFGABEN SIND VIELFÄLTIG

- Unterstützung bei Behördengängen
- Unterstützung bei Alltagsbewältigung
- Bildungs- und Erziehungsfragen / Kinder- und Jugendschutz / Schule / Kindergarten
- Arbeitsmarktintegration / Spracherwerb
- Asyl- und ausländerrechtliche Verfahrensbegleitung
- Begleitung / Hilfestellung nach Erhalt der Anerkennung
- Wohnraum
- Gesundheit
- Psychosoziale Hilfen
- Schwangerschaft / Geburt
- Psychosoziale Beratung / Krisenintervention
- Beratung Finanzen / Schulden / Verträge
- Straffälligkeit
- Sozialraumorientierte Integration

## DAS NETZWERK



## PROBLEMFELDER

- Zu wenig Betreuungsplätze im Kindergarten und Schule
- Wohnungsmangel
- Ärztemangel
- Ausländerbehörde Leutkirch

Bürgermeister Erath dankt Theresa Stamper – auch im Namen des Gemeinderats – für ihre Arbeit und ihr Engagement in der Gemeinde Aichstetten.

Derzeit sind in der Gemeinde insgesamt 92 Flüchtlinge aus der Ukraine und Asylbewerber\*innen registriert. Laut Mitteilung des Landratsamts Ravensburg muss die Gemeinde bis September 2023 keine weiteren Flüchtlinge aufnehmen.

Gemäß Prognose des Landratsamts Ravensburg (Stand 30. Juni 2023) muss die Gemeinde bis 30. Juni 2024 voraussichtlich insgesamt 97 Flüchtlinge und Asylbewerber\*innen aufnehmen.

### **Richtlinien für die Vergabe von Wohnbauplätzen in der Gemeinde Aichstetten (Vergaberichtlinien)**

Die Vergabe von Bauland durch die Gemeinden erfolgt im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung, der Transparenz, der Diskriminierungsfreiheit sowie der Bestimmtheit.

Die Gemeinden haben bei der Aufstellung von Vergabekriterien und deren Anwendung einen Spielraum. Sie dürfen ihre Vergabepraxis grundsätzlich – soweit diese von sachlichen und nachvollziehbaren Gesichtspunkten getragen wird – danach ausrichten, welches Ziel sie mit der Vergabe von Grundstücken erreichen möchten. Dabei dürfen sie in den Bauplatzvergabekriterien bis zu einem bestimmten Grad auch pauschalierende Regelungen treffen.

Verboten ist die Aufstellung von Bauplatzvergabekriterien nach unsachlichen bzw. willkürlichen Gesichtspunkten.

Bei der Bereitstellung von Bauland handeln Gemeinden im Bereich der kommunalen Selbstverwaltung. Demnach steht es im Ermessen der jeweiligen Gemeinde, ob und inwieweit sie in ihrem Eigentum befindliches Bauland an Private vergibt.

Einen Rechtsanspruch auf Zuteilung gemeindlicher Grundstücke gibt es grundsätzlich nicht. Vielmehr hat der Einzelne lediglich einen Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung.

Zur Eingrenzung ihres Vergabeermessens kann eine Gemeinde Bauplatzvergabekriterien aufstellen, an denen sie ihre Zuteilungsentscheidung ausrichtet. Dadurch kommt es dann zu einer Selbstbindung der Gemeinde mit der Folge, dass die betroffenen Grundstücke nur nach Maßgabe der Bauplatzvergabekriterien vergeben werden dürfen.

Weicht die Gemeinde von den Vergabekriterien ab, kann der hierdurch Benachteiligte eine Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes geltend machen.

Die Frage, ob sogenannte Einheimischen-Modelle bei der Bauplatzvergabe von Gemeinden rechtlich zulässig sind, war lange Zeit umstritten. Der Europäische Gerichtshof entschied im Mai 2013, dass Gemeinden Bauland nicht bevorzugt an Käufer vergeben dürfen, die eine besondere Bindung zur Gemeinde haben, also an Einheimische.

Im Jahr 2017 wurden in Abstimmung mit der Europäischen Kommission Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischen-Modells entwickelt.

Obwohl die EU-Kautelen ursprünglich nur die vergünstigte Überlassung von Grundstücken im Fokus hatten, werden auch für Gemeinden, die ohne Vergünstigungen arbeiten, transparente, diskriminierungsfreie und an das EU-Recht angepasste Bauplatzvergaberichtlinien mit entsprechenden Begrenzungen empfohlen. Nur so kann größtmögliche Rechtssicherheit erreicht werden.

Ein wesentlicher Kritikpunkt für die EU besteht im Vorgehen vieler Gemeinden, Bewerbern mit Ortsbezug den Vorzug zu geben. Daher gibt die EU in ihren Richtlinien zur Bauplatzvergabe vor, dass der Ortsbezug künftig mit maximal 50 % der Gesamtpunktzahl bedacht werden darf.

Ein weiteres von der EU vorgesehene Punktfeld sind die sogenannten Sozialkriterien. In diesem Bereich ist eine Gewichtung von über 50 % der Gesamtpunktzahl problemlos möglich.

Nach eingehender Diskussion beschließt der Gemeinderat den vorliegenden Entwurf der „Richtlinien für die Vergabe von Wohnbauplätzen in der Gemeinde Aichstetten (Vergaberichtlinien)“ mit folgenden Änderungen:

→ **Bauverpflichtung (Ablauf des Vergabeverfahrens, Ziffer 11.):**

Der Erwerber verpflichtet sich, innerhalb von drei Jahren nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags mit dem Bau des geplanten Wohnhauses zu beginnen und den Wohnbauplatz innerhalb von fünf Jahren nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags mit einem bezugsfertigen Wohnhaus gemäß den Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes zu bebauen und die Außenanlagen fertigzustellen (mehrheitlicher Beschluss mit sieben Ja-Stimmen).

→ **Auf-/Nachzahlungsverpflichtung (Ablauf des Vergabeverfahrens, Ziffer 11.):**

Anstelle der Möglichkeit der Rückübertragung des Eigentums bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung, des Weiterveräußerungsverbot oder für den Fall unwahrer Angaben im Bauplatz-Vergabeverfahren kann die Gemeinde vom Erwerber im Wege einer Auf-/Nachzahlungsklausel zur Sicherstellung der sozialpolitischen Ziele einen zusätzlichen Kaufpreis in Höhe von 50 % des ursprünglich im notariellen Kaufvertrag vereinbarten Bauplatzpreis verlangen (mehrheitlicher Beschluss mit sieben Ja-Stimmen).

→ **Ortsbezugs-kriterien der Bewerber (Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung, Ziffer 2.1 Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Gemeinde, zweites Kriterium):**

Bewerber (Alleinerziehende und/oder Paare) erhalten 30 Punkte, wenn sie in Aichstetten geboren sind oder ihre Kindheit (mindestens 10 Jahre in der Zeit bis zum vollendeten 20. Lebensjahr) in der Gemeinde Aichstetten mit Hauptwohnsitz gemeldet und tatsächlich wohnhaft waren (einstimmiger Beschluss).

→ **Aufnahme einer Mindestpunktzahl:**

Der Antrag aus der Mitte des Gremiums, eine zu erreichende Mindestpunktzahl von 60 Punkten festzulegen, wird vom Gemeinderat abgelehnt (mehrheitlicher Beschluss mit vier Ja-Stimmen und acht Nein-Stimmen).

**Anmerkung:**

*Der Wortlaut der vom Gemeinderat beschlossenen „Richtlinien für die Vergabe von Wohnbauplätzen in der Gemeinde Aichstetten (Vergaberichtlinien)“ ist an anderer Stelle in diesem Amtsblatt abgedruckt.*

## Baugebiet „Am Rieder Weg 3“

Die Arbeiten zur Erschließung des Baugebiets „Am Rieder Weg 3, 2. Bauabschnitt“ gehen sehr gut voran und können voraussichtlich im Laufe des Monats August 2023 abgeschlossen werden.

Der Gemeinderat hat bereits vor einiger Zeit beschlossen, dass die im Zuge der laufenden Erschließungsmaßnahmen entstehenden Wohnbauplätze in mehreren Abschnitten vermarktet werden sollen.

Bürgermeister Erath weist vor Beginn der Beratungen zu diesem Tagesordnungspunkt auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts zum § 13b Baugesetzbuch vom 18. Juli 2023 und dessen mögliche Auswirkungen hin.

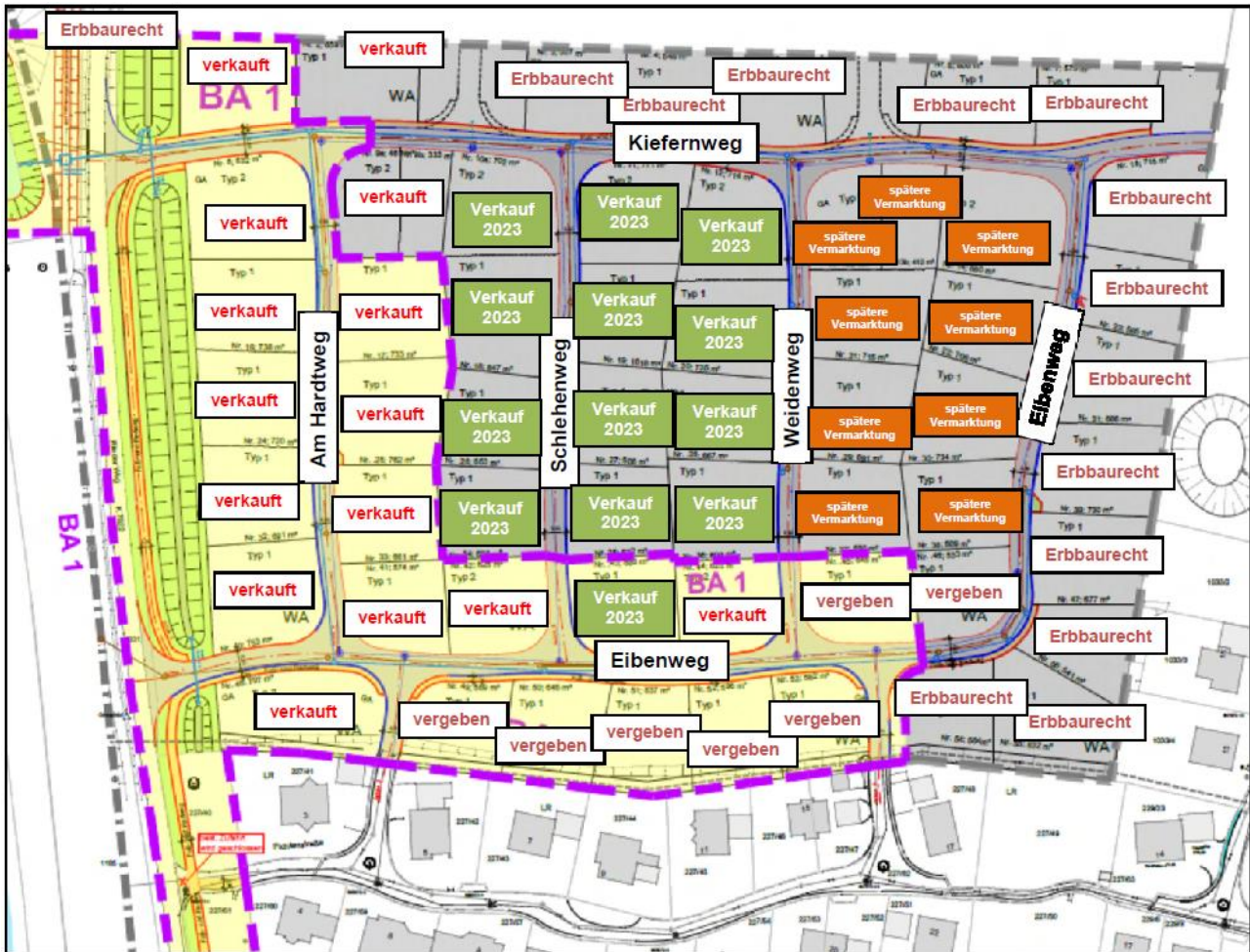
Der Gemeinderat spricht sich einstimmig dafür aus, den Tagesordnungspunkt in der Sitzung zu behandeln.

Bei der Ausschreibung der Wohnbauplätze und in die zu schließenden notariellen Kaufverträge sollen entsprechende Hinweise auf die § 13b-Baugesetzbuch-Problematik aufgenommen werden. Falls sich zur gegebenen Zeit herausstellen sollte, dass die Erwerber aufgrund der rechtlichen Situation um den § 13b Baugesetzbuch die Bauverpflichtung nicht einhalten können, ist der Gemeinderat bereit, die Frist für die Bauverpflichtung zu verlängern.

### **Festlegung des ersten Vermarktungsabschnitts im Baugebiet „Am Rieder Weg 3, 2. Bauabschnitt**

Nach eingehender Beratung und mehreren Abstimmungsrunden legt der Gemeinderat fest, dass im ersten Vermarktungsabschnitt des Baugebiets „Am Rieder Weg 3, 2 Bauabschnitt“ folgende 13 Bauplätze veräußert werden sollen:

- Bauplatz Nr. 43, 688 m<sup>2</sup>,
- Bauplatz Nr. 10, ca. 702 m<sup>2</sup>,
- Bauplatz Nr. 11, ca. 711 m<sup>2</sup>,
- Bauplatz Nr. 12, ca. 714 m<sup>2</sup>,
- Bauplatz Nr. 18, ca. 847 m<sup>2</sup>,
- Bauplatz Nr. 19, ca. 618 m<sup>2</sup>,
- Bauplatz Nr. 20, ca. 735 m<sup>2</sup>,
- Bauplatz Nr. 26, ca. 653 m<sup>2</sup>,
- Bauplatz Nr. 27, ca. 606 m<sup>2</sup>,
- Bauplatz Nr. 28, ca. 667 m<sup>2</sup>,
- Bauplatz Nr. 34, ca. 630 m<sup>2</sup>,
- Bauplatz Nr. 35, ca. 632 m<sup>2</sup> und
- Bauplatz Nr. 36, ca. 698 m<sup>2</sup>.



### Festsetzung Bauplatz-Verkaufspreis

Bürgermeister Erath berichtet, dass die Gesamtkosten für den Grunderwerb und die Erschließung des gesamten Baugebietes „Am Rieder Weg 3“ unter Berücksichtigung des von der Gemeinde zu tragenden Erschließungsanteils bei ca. 3.425.000,00 € liegen. Aus der Vermarktung des 1. Bauabschnitts hat die Gemeinde 1.532.820,00 € eingenommen. Der Verkaufspreis für die Bauplätze des 1. Bauabschnitts betrug 120,00 €/m<sup>2</sup>, der Erschließungsanteil bei den Erbbaurechtsplätzen der Kirche 60,00 €/m<sup>2</sup>.

Der noch offene Differenzbetrag zwischen den Einnahmen und Ausgaben beträgt rund 1.892.000,00 €.

Für den Fall des Verkaufs des ersten Vermarktungsabschnitts zum bisherigen Bauplatz-Verkaufspreis (120,00 €/m<sup>2</sup>) bzw. mit dem bisherigen Erschließungsanteil (60,00 €/m<sup>2</sup>) führt die erste Vermarktungsrunde des 2. Bauabschnitts und die Vermarktung aller Erbbaurechtsplätze durch die Kirche zu Einnahmen in Höhe von rund 1.560.000,00 €.

Durch die spätere Vermarktung der weiteren insgesamt dann noch neun Bauplätze gelangt die Gemeinde in den Plusbereich.

Nach eingehender Beratung und mehreren Abstimmungsrunden setzt der Gemeinderat den Bauplatz-Verkaufspreis für die durch die Gemeinde zu vermarktenden Bauplätze im Baugebiet „Am Rieder Weg 3, 2. Bauabschnitt“ 1. Vermarktungsabschnitt fest auf 160 €/m<sup>2</sup> voll erschlossen. Der von den Erbbauberechtigten an die Gemeinde zu zahlende Erschließungsanteil für die durch die Katholische Pfarrstelle Aichstetten bzw. das Bischöfliche Ordinariat im 2. Bauabschnitt zu vermarktenden Bauplätze im Erbbaurecht wird auf 90 €/m<sup>2</sup> festgesetzt.

## **Freigabe der öffentlichen Ausschreibung zur Einreichung von Bauplatz-Bewerbungen für den ersten Vermarktungsabschnitt**

Auf der Grundlage der Vergaberichtlinien beschließt der Gemeinderat einstimmig die Freigabe der öffentlichen Ausschreibung zur Einreichung von Bauplatz-Bewerbungen für den ersten Vermarktungsabschnitt des Baugebiets „Am Rieder Weg 3, 2. Bauabschnitt“ mit folgendem Zeitplan:

- Ausschreibung „Einreichung von Bauplatzen-Bewerbungen“ Vermarktung 1. Vermarktungsabschnitt Baugebiet „Am Rieder Weg 3, 2. Bauabschnitt“ im Amtsblatt und auf der Gemeinde-Homepage am 11. August 2023,
- Nochmaliger Hinweis auf die laufende Ausschreibung im Amtsblatt am 1. September 2023,
- Bewerbungsschlussstermin: Montag, 25. September 2023, 12:00 Uhr,
- Danach:
  - Auswertung der fristgerecht eingegangen und vollständigen Bewerbungen anhand der Vergaberichtlinien,
  - Erstellung Rangliste,
  - Bauplatz-Zuteilung auf der Grundlage der Rangliste,
- Entscheidung / Beschluss Gemeinderat über den Verkauf der Wohnbauplätze nach Möglichkeit in der öffentlichen Sitzung am 25. Oktober 2023.

## **Beauftragung der erforderlichen Vermessungsleistungen**

Der Gemeinderat beauftragt das Büro Klein und Leber GbR auf der Grundlage der vorliegenden Honorarermittlung vom 19. Juli 2023 zum Preis vom 63.962,08 € inklusive Mehrwertsteuer mit der Ausführung der erforderlichen Vermessungsleistungen in dem neu erschlossenen Baugebiet „Am Rieder Weg 3, 2. Bauabschnitt“ (einstimmiger Beschluss).

## **Weitere bauliche Entwicklung der Gemeinde Aichstetten**

- **Vorstellung der Ergebnisse der Potenzialuntersuchung „Anwohnerverträgliche Nachverdichtung“**
- **Weiteres Vorgehen**

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch-Aichstetten-Aitrach sind nur wenige Flächen in der Gemeinde Aichstetten für eine mögliche Bebauung ausgewiesen.

Von diesen wenigen Flächen können jedoch mangels Verfügbarkeit in absehbarer Zeit voraussichtlich nur einzelne überplant und als Baugrundstücke erschlossen werden.

Zur Klärung der Frage, in welchen bereits bebauten Bereichen der Gemeinde die Möglichkeit von Nachverdichtungen mit dem Ziel der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum besteht, hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 16. März 2022 das Büro Sieber Consult GmbH mit der Erstellung einer Potenzialanalyse zu anwohnerverträglichen Nachverdichtungen sowohl in Gebieten, in denen ältere rechtsverbindliche Bebauungspläne bestehen, als auch in verschiedenen Bereichen des bisher unbeplanten Innenbereichs nach § 34 Baugesetzbuch beauftragt.

Bürgermeister Erath stellt die einzelnen Ergebnisse sowie Bewertungen der Potenzialuntersuchung „Anwohnerverträgliche Nachverdichtung“ (siehe Anlage) vor.

Zusammenfassend stellt er fest, dass vor allem die Bebauungspläne

- Altmannshofen-Nord, 1. Bauabschnitt,
- Altmannshofen-Nord, 2. Bauabschnitt,
- Aichstetten-Süd-Ost,
- Aichstetten-Am Rieder Weg und
- Aichstetten-Insel

hohe Potenziale zur planerischen Nachverdichtung aufweisen.

Oftmals sind diese durch restriktive überbaubare Grundstücksflächen geprägt.

Für die Bebauungspläne



- Aichstetten-Am Rieder Weg und
- Aichstetten-Insel

gibt es darüber hinaus hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) noch deutliches Steigerungspotenzial.

Häufig werden in diesen Planungen durch die festgelegte Höhenentwicklung – meist eingeschossig – auch diesbezüglich nicht die Voraussetzungen für eine zeitgemäße Bebauung geschaffen. Hier ergeben sich vor allem hohe Potenziale für zusätzlichen Wohnraum innerhalb der schon bestehenden Gebäude – beispielsweise durch den Ausbau von Dachgeschossen.

Die weiteren Bebauungspläne sind vor allem durch ihr heterogenes Planungskonzept geprägt. Flexiblen überbaubaren Grundstücksflächen und einer hohen Grundflächenzahl stehen im Gegenzug eine eingeschossige Höhenentwicklung oder eine Unzulässigkeit von Dachaufbauten entgegen. Auch diese Bebauungspläne haben deshalb ein Potenzial zur planerischen Nachverdichtung.

Nach kurzer Diskussion fasst der Gemeinderat folgende einstimmigen Beschlüsse:

1. Der Gemeinderat nimmt die Ergebnisse der Potenzialuntersuchung „Anwohnerverträgliche Nachverdichtung“ zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat spricht sich für die Überarbeitung folgender Bebauungspläne aus:
  - a. Aichstetten-Süd-Ost
  - b. Aichstetten-Am Rieder Weg
  - c. Aichstetten-Insel
  - d. Altmannshofen-Nord, 1. Bauabschnitt
  - e. Altmannshofen-Nord, 2. Bauabschnitt
  - f. Aichstetten-Nord
  - g. Aichstetten-Nord, 2. Bauabschnitt
  - h. Aichstetten-Süd
  - i. Aichstetten-Kirchstraße
3. Der Gemeinderat bittet die Verwaltung, als Entscheidungsgrundlage für die Beratung und Beschlussfassung zur beabsichtigten Beauftragung verschiedener Bebauungsplan-Überarbeitungen entsprechende Honorarangebote einzuholen.

## **Kindertagesstätten in der Gemeinde Aichstetten**

### **Antrag der Kindergartenträgerinnen auf Höhergruppierung der in den Kindergärten und in der Kinderkrippe beschäftigten Kinderpfleger\*innen**

In den katholischen Kindergärten in der Gemeinde werden beschäftigte Kinderpflegerinnen bisher nach Entgeltgruppe S 3 bezahlt.

Gemäß Entgeltordnung der Diözese Rottenburg-Stuttgart können Kinderpflegerinnen sowohl in S 3 als auch in S 4 eingruppiert werden.

Eine Eingruppierung in S 4 setzt voraus, dass eine Kinderpflegerin auch „schwierige fachliche Tätigkeiten“ wie beispielsweise regelmäßige Entwicklungsgesprächen mit den Sorgeberechtigten von Kindern führt.

In der Regel führen die in den Kindergärten in der Gemeinde beschäftigten Kinderpflegerinnen derartige Tätigkeiten aus.

Aktuell sind in Aichstetten und Altmannshofen drei Kinderpflegerinnen beschäftigt. Das Arbeitgeber-Brutto für diese drei Beschäftigten in S 3 liegt derzeit bei ca. 8.720 €/Monat. In S 4 würde das Arbeitgeber-Brutto aktuell bei ca. 9.130 €/Monat liegen. Die monatlichen Mehrkosten würden somit derzeit bei rund 410 €/Monat liegen. Der von der Gemeinde hiervon zu tragende Anteil würde gemäß den bestehenden Kindergartenverträgen bei 95 % - also bei ca. 389,50 €/Monat – liegen.

Der Gemeinderat stimmt der Eingruppierung von in den Kindergärten in der Gemeinde beschäftigten Kinderpfleger\*inne\*n, die die hierfür erforderlichen Tätigkeiten ausüben, in die Entgeltgruppe S 4 ab dem Kindergartenjahr 2023/2024 (ab 1. September 2023) und der anteiligen Übernahme der

anfallenden Kosten durch die Gemeinde zu (mehrheitlicher Beschluss mit 12 Ja-Stimmen und einer Nein-Stimme“.

## **Antrag der Kindergartenträgerin auf Beschäftigung einer Hauswirtschaftskraft in der Kinderkrippe St. Teresa Aichstetten**

Das Verwaltungszentrum Allgäu-Oberschwaben hat mit Schreiben vom 14. Juli 2023 mitgeteilt, dass in der zweigruppigen Kinderkrippe St. Teresa vermehrt Hauswirtschaftstätigkeiten anfallen.

Nachdem das Personal für die Betreuung der Kinder benötigt wird, soll eine Hauswirtschaftskraft angestellt werden, die diese Aufgaben übernimmt.

Bereits zum 1. Juli 2022 wurde von der Kindergartenträgerin eine Hauswirtschaftskraft mit einem Beschäftigungsumfang von ca. 5 % (zwei Stunden/Woche) eingestellt. Leider wurde diese Personalentscheidung nicht im Vorfeld mit der Gemeinde abgestimmt.

Der Gemeinderat hat bisher noch nicht über die Zustimmung der Gemeinde zur Einrichtung und anteiligen Kostenübernahme dieser zusätzlichen Stelle beraten und entschieden. Das Verwaltungszentrum bittet deshalb um rückwirkende Genehmigung der zusätzlichen Stelle zum 1. Juli 2022.

Das monatliche Arbeitgeber-Brutto bei einem Beschäftigungsumfang von 5 % liegt bei ca. 149,72 €. Der von der Gemeinde hiervon zu tragende Anteil würde gemäß den bestehenden Kindergartenverträgen bei 95 % - also bei ca. 142,23 €/Monat – liegen.

Aktuell stellt sich die Situation so dar, dass der bisherige Beschäftigungsumfang der Hauswirtschaftskraft von ca. 5 % bzw. zwei Stunden/Woche nicht ausreicht, um die vielfältigen Aufgaben zu erledigen.

Das Verwaltungszentrum beantragt deshalb eine Erhöhung des Beschäftigungsumfangs der Hauswirtschaftskraft auf ca. 12,66 % bzw. fünf Stunden/Woche.

Im Falle der Erhöhung des Beschäftigungsumfangs auf ca. 12,66 % beträgt das Arbeitgeber-Brutto 355,80 €/Monat. Der von der Gemeinde hiervon zu tragende Anteil würde gemäß den bestehenden Kindergartenverträgen bei 95 % - also bei ca. 338,01 €/Monat – liegen.

Nach kurzer Diskussion fasst der Gemeinderat folgende Beschlüsse (mehrheitliche Beschlüsse mit 8 Ja-Stimmen und 5 Nein-Stimmen):

1. Der Gemeinderat stimmt der Einrichtung der Stelle einer Hauswirtschaftskraft (Eingruppierung in Entgeltgruppe 1) in der Kinderkrippe St. Teresa Aichstetten mit einem Beschäftigungsumfang von ca. 5 % bzw. zwei Stunden/Woche rückwirkend zum 1. Juli 2022 und der anteiligen Übernahme der anfallenden Kosten durch die Gemeinde zu.
2. Der Gemeinderat stimmt der Erhöhung des Beschäftigungsumfangs der in der Kinderkrippe St. Teresa Aichstetten beschäftigten Hauswirtschaftskraft (Eingruppierung in Entgeltgruppe 1) auf ca. 12,66 % bzw. fünf Stunden/Woche ab 1. September 2023 und der anteiligen Übernahme der anfallenden Kosten durch die Gemeinde zu.

## **Fortschreibung Mietspiegel Aichstetten**

### **- Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels 2023**

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die in einer Gemeinde gezahlten Mieten für frei finanzierten Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit (ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das Mietniveau sollen vermieden bzw. verschlicht, Kosten der Beschaffung und Bewertung von

Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall gering gehalten werden. Den Gerichten wird in Streitfällen die Entscheidung erleichtert.

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei der Anpassung der Miethöhe zwischen den Mietvertragsparteien. Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird.

Der bisher vorliegende qualifizierte Mietspiegel Aichstetten 2021 wurde vom Gemeinderat im März 2021 anerkannt und gilt seit 1. April 2021 (durchschnittliche Nettomiete - unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen - in Aichstetten: 5,71 €/m<sup>2</sup>).

Qualifizierte Mietspiegel sind im Abstand von zwei Jahren der aktuellen Marktentwicklung anzupassen. Dementsprechend sind die qualifizierten Mietspiegel aus dem Jahr 2021 im Landkreis Ravensburg zum 1. April 2023 fortzuschreiben, um den Status „qualifiziert“ aufrecht zu erhalten.

Der Gemeinderat beschloss im Juli 2022 die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels 2021 für die Gemeinde Aichstetten im Rahmen eines weiteren Kooperationsprojekts mehrerer Städte und Gemeinden im Landkreis Ravensburg und beauftragte das EMA-Institut für empirische Marktanalysen zum Preis von voraussichtlich 5.295,00 € mit der Erstellung bzw. Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels.

Der nun vorliegende qualifizierte Mietspiegel 2023 wurde auf der Basis einer repräsentativen Stichprobe von nicht preislich gebundenen Wohnungen erstellt. Der Mietspiegel basiert auf Daten, die von Februar bis März 2023 bei 2.234 Miethaushalten in 19 Kommunen im Landkreis Ravensburg eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung durch schriftliche Erhebung gesammelt wurden. Die Miethaushalte für die Erhebung wurden zufällig ausgewählt. Der Mietspiegel wurde nach wissenschaftlichen Grundsätzen errechnet.

Die durchschnittliche Nettomiete - unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen - in Aichstetten beträgt **7,23 €/m<sup>2</sup>** (2021: 5,71 €/m<sup>2</sup>, 2019: 5,66 €/m<sup>2</sup>).

Qualifizierte Mietspiegel müssen gemäß § 558d BGB von der Gemeinde (vom Gemeinderat) anerkannt werden.

Der Gemeinderat erkennt den vom EMA-Institut für empirische Marktanalysen erstellten qualifizierten Mietspiegel Aichstetten 2023 an. Der qualifizierte Mietspiegel Aichstetten 2023 gilt ab 1. August 2023 (einstimmiger Beschluss).

**Anmerkung:**

*Der Mietspiegel der Gemeinde Aichstetten kann auf der Homepage der Gemeinde Aichstetten unter <https://www.aichstetten.de/Mietspiegel.html> eingesehen und heruntergeladen werden.*

## **Einziehung (Entwidmung) Flurstück 44 Gemarkung Aichstetten**

Die Gemeinde Aichstetten beabsichtigt, den Weg Flurstück 44 Gemarkung Aichstetten einzuziehen bzw. zu entwidmen.

Es handelt sich um eine Fläche von 117 m<sup>2</sup> im Bereich der Hauptstraße.

Die Fläche ist für den öffentlichen Verkehr entbehrlich.

Der Gemeinderat spricht sich für die Einziehung bzw. Entwidmung des Weges Flurstück 44 Gemarkung Aichstetten aus. Die Verwaltung wird beauftragt, die beabsichtigte Einziehung bzw. Entwidmung des Weges öffentlich bekannt zu machen (einstimmiger Beschluss).

**Anmerkung:**

*Die öffentliche Ausschreibung der beabsichtigten Einziehung (Entwidmung) des Flurstücks 44 Gemarkung Aichstetten ist an anderer Stelle in diesem Amtsblatt abgedruckt.*

## **Baugesuch „Neubau von acht Appartement-Wohnungen mit Reiterstüble“; Aichstetten, Flurstück 1134, Rieden 24**

### **- Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens durch die Baurechtsbehörde**

In einer der letzten öffentlichen Sitzungen erteilte der Gemeinderat das Einvernehmen der Gemeinde zu dem Baugesuch „Rieden 24“ unter dem Vorbehalt, dass sichergestellt wird, dass die für den Betrieb des Reiterstübles erforderlichen und im Baugesuch „Sanierung und Umbau des ehemaligen Bauernhauses Rieden 22“ dargestellten Stellplätze verbindlich dem Reiterstüble zugeordnet werden.

Die Baurechtsbehörde hat nun mit Schreiben vom 10. Juli 2023 mitgeteilt, dass

- die Stellplatzverpflichtung unter das Bauordnungsrecht fällt,
- die Gemeinde das Einvernehmen nur auf der Grundlage bauplanungsrechtlicher Vorschriften versagen darf und
- das Einvernehmen der Gemeinde ersetzt wurde, da dem Bauvorhaben keine bauplanungsrechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

Zur Begründung dieser Entscheidung wurde angeführt, dass

- im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine ausreichende Zahl an Stellplätzen nachgewiesen wurde und
- die Landesbauordnung (LBO) keine Zuordnung notwendiger Stellplätze zum Bauvorhaben vorsieht.

## **§ 13b Baugesetzbuch**

### **- Voraussichtliche Auswirkungen des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 18. Juli 2023**

Bürgermeister Erath informiert darüber, dass das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 18. Juli 2023 entschieden hat, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 Baugesetzbuch ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen. Nach Ansicht des Gerichts verstößt § 13b Satz 1 Baugesetzbuch gegen EU-Recht.

§ 13b Baugesetzbuch darf daher laut dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht angewendet werden.

Die Urteilsgründe liegen bisher noch nicht vor. Erst wenn die Urteilsgründe veröffentlicht werden, ist eine abschließende Analyse zu den Auswirkungen des Urteils möglich.

Je nach Verfahrensstand des Bebauungsplans und je nach Verfahrensstand einer etwaigen Baugenehmigung und/oder eines etwaigen Bauvorhabens ergeben sich gemäß einer ersten Einschätzung des Gemeindetags Baden-Württemberg unterschiedliche Auswirkungen:

→ Auswirkungen auf sich im Aufstellungsverfahren befindliche und in Kraft getretene Bebauungspläne:

- Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan liegt vor und seit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist bereits mehr als ein Jahr vergangen (diese Konstellation trifft in der Gemeinde Aichstetten bei den Bebauungsplänen „Am Rieder Weg 2, 3. Bauabschnitt“ und „Am Rieder Weg 3“ zu):
  - Der Bebauungsplan kann nicht mehr im Wege der Normenkontrolle angegriffen werden.
  - Bei Bauvorhaben, für die die Baugenehmigung erteilt wurde und die bereits errichtet wurden, besteht (voraussichtlich) Bestandsschutz.
  - Welche Auswirkungen das Urteil hat auf Bauvorhaben, für die die Baugenehmigung vorliegt, die aber noch nicht errichtet wurden, und auf geplante Bauvorhaben, für die bisher keine Baugenehmigung beantragt wurde, kann derzeit noch nicht klar beantwortet werden.
- Der Aufstellungsbeschluss liegt vor, der Satzungsbeschluss allerdings noch nicht, das heißt der § 13b-Bebauungsplan ist noch im Aufstellungsverfahren (diese Konstellation trifft in der Gemeinde Aichstetten beim Bebauungsplan „Am Rieder Weg 4“ zu):

- Das laufende Bebauungsplanverfahren kann nicht auf der Grundlage von § 13b Baugesetzbuch rechtmäßig abgeschlossen werden, das heißt das Verfahren kann nicht mehr ohne die ergänzende Durchführung einer Umweltprüfung fortgeführt werden.
- Da die Urteilsgründe noch nicht vorliegen, ist noch nicht klar, ob der § 13b Baugesetzbuch nur mit Blick auf die Umweltprüfung nicht mehr angewendet werden darf oder insgesamt nicht mehr.

Für den voraussichtlich eintretenden Fall, dass die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Rieder Weg 4“ im regulären Verfahren erfolgen muss, muss Stand jetzt davon ausgegangen werden, dass neben dem Bebauungsplanverfahren parallel auch ein Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren durchgeführt werden muss.

Die Folge ist in diesem Fall, dass für die zu überplanende ca. 3,37 ha große Fläche des Bebauungsplanes „Am Rieder Weg 4“ im Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren ein Flächentausch erfolgen bzw. im Gegenzug eine gleich große im Flächennutzungsplan für eine mögliche bauliche Entwicklung festgesetzte Fläche gestrichen werden muss.

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bei der Kiesgrube – Logistikhalle“**

Bürgermeister Erath informiert darüber, dass ein Projektentwickler eine Logistikhalle auf dem Flurstück 56/2 Gemarkung Altmannshofen zwischen dem Gewerbegebiet „Bei der Kiesgrube“ und dem „Dienstleistungszentrum (DLZ) Altmannshofen“ plant.

Er kündigt an, dass der Gemeinderat zu gegebener Zeit über die Aufstellung des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Bei der Kiesgrube - Logistikhalle“ zu beraten und zu entscheiden hat.

Im Flächennutzungsplan ist die ca. 2,4 ha große Fläche als „Gewerbliche Baufläche“ festgesetzt.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist im Gemeindegebiet nur wenige Flächen aus, die in den nächsten rund fünfzehn Jahren baulich entwickelt werden können. Hinzu kommen die derzeit noch nicht absehbaren Folgen aus dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18. Juli 2023 zu § 13b Baugesetzbuch.

Es gilt deshalb, im Gemeinderat zu gegebener Zeit sorgfältig abzuwägen, ob die Fläche für die Planung einer Logistikhalle freigegeben oder die grundsätzlich überplanbare Fläche bis auf Weiteres als Tauschfläche für das geplante Baugebiet „Am Rieder Weg 4“ oder für eine im Laufe der nächsten Jahre eventuell mögliche Planung eines Wohn- oder Gewerbegebietes durch die Gemeinde an anderer Stelle in der Gemeinde vorgehalten werden soll.

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lkw-Parkplatz EuroRastpark Aichstetten“**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 6. Juli 2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes "LKW-Stellplätze in Altmannshofen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt am 15. Juli 2011 öffentlich bekannt gemacht.

Geplant war, dass die EuroRastpark GmbH auf einem rund 2,25 ha großen Grundstück nordwestlich der Landesstraße 260 gegenüber dem bestehenden Rastpark einen zusätzlichen Lkw-Parkplatz errichtet und betreibt.

Nachdem die EuroRastpark GmbH in der Folge keine Einigung mit dem Bund dem Land über eine Förderung bzw. die Finanzierung des Vorhabens erzielen konnte, wurden die Planungen zurückgestellt bzw. zunächst nicht weiterbetrieben.

Bürgermeister Erath informiert darüber, dass sich die EuroRastpark GmbH nun wieder bei der Gemeinde gemeldet und eine neue Vorplanung für das Projekt vorgelegt hat.

Er kündigt an, das Thema „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Lkw-Parkplatz EuroRastpark Aichstetten“ auf die Tagesordnung einer der nächsten öffentlichen Sitzungen zu setzen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Sonderbaufläche Parkplatz“ festgesetzt.

## **Gemeinbedarfsflächen Birkenstraße-Forchenstraße-Hardsteiger Straße** **- Kindergarten St. Michael Aichstetten**

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 28. Juni 2023 wurde beim Thema „Gemeinbedarfsflächen/Sportanlagen“ unter anderem auch ein möglicher Neubau des Kindergartens St. Michael andiskutiert. Einer der genannten Gründe war, dass im Falle eines Kindergarten-Neubaus an einem anderen Standort die frei werdende rund 2.770 m<sup>2</sup> große Fläche nach Meinung einiger Gemeinderäte dem Sportgelände zugeschlagen werden könnte.

Bürgermeister Erath gibt zu bedenken, dass dann

- das Sportgelände im Bereich Birkenstraße-Forchenstraße noch näher an die Wohnbebauung heranrücken würde (Probleme: Lärm usw.),
- eine eventuell insgesamt noch gute und zukunftsfähige Bausubstanz aufgegeben und abgebrochen werden müsste und
- ein Kindergarten-Neubau voraussichtlich mehrere Millionen Euro an Eigenmitteln der Gemeinde binden würde.

Er berichtet, dass er in den letzten Monaten zahlreiche Gespräche geführt hat mit potenziellen Investoren und Betreibern einer zentralen Heizungslösung im Bereich Gemeinbedarfsflächen und/oder eines Wärmenetzes im Bereich Gemeinbedarfsflächen nach Möglichkeit einschließlich angrenzender Bereiche.

Aktuell hat nun einer der angesprochenen potenziellen Investoren und Betreiber mitgeteilt, dass er konkretes Interesse an dem Projekt hat und gerade an einer umsetzbaren Lösung arbeitet. Als zentralen Standort für die erforderliche Heizzentrale ist angedacht, die durch den Heizungsumbau bzw. die geplante zentrale Heizanlage für alle gemeindeeigenen Gebäude im Bereich der Gemeinbedarfsflächen frei werdenden Kellerräume im Kindergarten St. Michael – konkret den Heizraum und den Öllageraum – zu nutzen.

Bürgermeister Erath schlägt deshalb vor, Honorarangebote bei zwei oder drei Architekturbüros einzuholen über die Ermittlung und Bewertung der vorhandenen Bausubstanz sowie darauf aufbauend – als Beratungsgrundlage für den Gemeinderat – die Ausarbeitung verschiedener Varianten (Vorplanungen) für eine Gebäudeaufstockung mit Kindergartenräumen und nach Möglichkeit Räumen für die Schulkinderbetreuung (optional für den Fall, dass die bestehenden Räume in der Grundschule langfristig nicht ausreichen sollten) sowie ggf. für die Jugendarbeit, eine Anbau-Lösung (ggf. unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden bzw. genehmigten Planung) und alternativ eine Neubau-Lösung in Abstimmung mit der Kindergartenträgerin usw., jeweils mit entsprechenden Kostenschätzungen.

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag von Bürgermeister Erath zum weiteren Vorgehen beim Thema Kindergarten St. Michael Aichstetten einstimmig zu.

## **Rieder Weg (Kreisstraße 7922)** **- Antrag mehrerer Anwohner\*innen auf Fällung der Eschen**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28. Juni 2023 beschlossen, die Eschen-Baum-Reihe entlang des Rieder Weges auf der Grundlage der Stellungnahme des European Tree Technician Michael Berchtold vom 15. Juni 2023 zu erhalten. Der Antrag verschiedener Anwohnerinnen und Anwohner auf Fällung der Eschen-Baum-Reihe wurde abgelehnt.

Von zwei Grundstückseigentümer im Bereich Forellenweg gingen im Nachgang zur letzten öffentlichen Sitzung weitere E-Mails bei Bürgermeister Erath ein, in denen weiterhin die Fällung der Eschen-Baum-Reihe und Neupflanzung kleinerer standortgerechter Bäume gefordert wurde.

Bürgermeister Erath teilt mit, dass die schon vor einiger Zeit von der Gemeinde beauftragten Pflegemaßnahmen an der Eschen-Baum-Reihe in der Kalenderwoche 30 (26. bis 28. Juli 2023) ausgeführt wurden bzw. werden.

Er weist darauf hin, dass der von der Gemeinde seit einigen Jahren mit der regelmäßigen Baumprüfung beauftragte Fachmann in seiner Stellungnahme vom 15. Juni 2023 den Erhalt der Eschen-Baum-Reihe empfohlen hat. Zudem ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Aichstetten-Insel festgesetzt, dass die seit vielen Jahrzehnten bestehende Baum-Reihe zu erhalten ist.

Der Gemeinderat bekräftigte noch einmal, dass die ortsbildprägende Eschen-Baum-Reihe auf der Grundlage der Empfehlung zum Erhalt der Baum-Reihe in der vorliegenden Stellungnahme vom 15. Juni 2023 des von der Gemeinde seit einigen Jahren mit der regelmäßigen Baumprüfung beauftragten Fachmanns und auch aus naturschutz-fachlichen Gründen, aus Gründen des Klimaschutzes, usw. bis auf Weiteres (solange die Bäume vital sind) erhalten werden soll.