

# Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde

am Dienstag, dem 24. November 2015,

im Bürgersaal des Rathauses Teningen

Verhandelt: Teningen, den 24. November 2015

## Anwesend:

1. Vorsitzender: Bürgermeister Heinz-Rudolf Hagenacker
2. Gemeinderäte: Gabriele Bürklin, Britta Endres, Laszlo Farkas, Robert Feißt, Michael Gasser, Thomas Hügler, Michael Kefer, Regina Keller, Dr. Dirk Kölblin, Oliver König, Herbert Luckmann, Siegfried Markstahler, Erwin Mick, Jonas Muth, Matthias Nahr, Dr. Peter Schalk, Fritz Schlotter, Ralf Schmidt, Martin Schneider, Karl-Theo Trautmann, Martin Weiler
3. Beamte, Angestellte usw.: Oberamtsrat Karl-Friedrich Braun  
Oberamtsrätin Evelyne Glöckler  
Ortsbaumeister Daniel Kaltenbach  
Amtsrätin Sarah Blache  
Amtsrat Günther Traber TOP 4  
Verwaltungsangestellte Beate Sütterlin zu TOP 5 und 6
4. Sonstige Personen: Hans-Georg Bury, Stadt Emmendingen, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, zu TOP 3

Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass

- zu der Verhandlung durch Ladung vom 16. November 2015 ordnungsgemäß eingeladen worden ist,
- Zeit, Ort und Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 18. November 2015 ortsüblich bekanntgegeben worden sind und
- das Kollegium beschlussfähig ist, weil 22 Mitglieder anwesend sind.

Es fehlten als beurlaubt: GR B. Engler (verhindert),  
GR R. Heidmann (verhindert),  
GR M. Keune (verhindert),  
GR R. Kopfmann (verhindert),  
GR H. Schundelmeier (Urlaub),  
GR D. Vetos (verhindert),  
GR G. Weiser (beruflich verhindert),  
GR P. Welz (beruflich verhindert);

nicht beurlaubt oder aus anderen Gründen: -/-

Als Urkundspersonen wurden ernannt: Die Unterzeichnenden

Zuhörer: 8 Personen

Beginn der Sitzung: 18:00 Uhr

Hierauf wurde in die Beratung der auf der Tagesordnung stehenden Gegenstände eingetreten und Folgendes beschlossen:

### **Tagesordnung:**

1. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 27. Oktober 2015
2. Fragen und Anregungen der anwesenden Zuhörerinnen und Zuhörer
3. Bildung und Organisation eines gemeinsamen Gutachterausschusses für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches 797/2015
4. Zufahrtsregelung für den Waldkindergarten Teningen 817/2015
5. Einrichtung einer zweiten Gruppe im Waldkindergarten Teningen; Aufnahme in die Bedarfsplanung 814/2015
6. Kindergärten der Gemeinde; Bedarfsdeckung und Ausbaukonzept 782/2015
7. 6. Änderung Bebauungsplan "Kalkgrube" (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften), Teningen; 778/2015
  - a.) Änderungsbeschluss gem. §§ 2 i.V.m. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren
  - b.) Billigung des Entwurfs
  - c.) Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
  - d.) Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
8. Feststellung der Jahresrechnung 2014 und Vorlage des Rechenschaftsberichts 810/2015
9. Feststellung des Jahresabschlusses 2014 für den Wasserversorgungsbetrieb 811/2015
10. Ermittlung der Kostenüber-/unterdeckung bei den Entwässerungsgebühren für das Jahr 2014 sowie Nachweis des Ausgleichs nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) 812/2015

- |   |          |
|---|----------|
| 11. Vorlage der Jahresabschlüsse 2013 und 2014 für die TeniTel GmbH | 818/2015 |
| 12. Bauanträge  | 809/2015 |

1.

**Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 27. Oktober 2015**

Die Beschlussfassung zu nachgenannten Tagesordnungspunkten der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 27. Oktober 2015 wurde bekanntgegeben:

1. Sitzungsniederschriften vom 6. Oktober 2015
2. Dammrückverlegung Elz
3. Grundstücksangelegenheiten
4. Ehrungen

2.

**Fragen und Anregungen der anwesenden Zuhörerinnen und Zuhörer**

Es erfolgten keine Wortmeldungen.

3.

**Bildung und Organisation eines gemeinsamen Gutachterausschusses für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches**

**Vorlage: 797/2015**

Der Gemeinderat der Gemeinde Teningen hat in seiner Sitzung am 27. Oktober 2015 der Bildung und Organisation eines gemeinsamen Gutachterausschusses für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft (VVG) nach den Vorschriften des Baugesetzbuches nicht zugestimmt. Damit ist zum einen die weitere Entwicklung in der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft blockiert, zum anderen hat die Gemeinde Teningen keine Möglichkeit der rechtskonformen Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben.

**1. Problem und Regelungsbedürfnis**

Die Regelungen in den §§ 192 ff. BauGB legen seit Einführung des Bundesbaugesetzes im Jahr 1960 fest, dass zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlung selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse zu bilden sind. Die Landesregierungen werden im Baugesetzbuch ermächtigt, durch Rechtsverordnung u.a. die Bildung der Gutachterausschüsse, die Aufgaben des Vorsitzenden und die Einrichtung und Aufgaben deren Geschäftsstellen zu regeln (§ 199 Abs. 2 BauGB). Das Land Baden-Württemberg hat mit der Gutachterausschussverordnung vom 11.

Dezember 1989 festgelegt, dass die Gutachterausschüsse (und somit auch deren Geschäftsstelle) zwingend bei den Gemeinden zu bilden sind. Die Gemeinden werden ermächtigt, die Aufgaben nach den Vorschriften der Gemeindeordnung auf eine Verwaltungsgemeinschaft zu übertragen. Hierbei handelt es sich um die Übertragung als Erfüllungs- nicht als Erledigungsaufgabe.

Bei den Erfüllungsaufgaben handelt es sich um Gemeindeaufgaben, die die beteiligten Gemeinden gemeinsam berühren und deshalb sinnvoll nur einheitlich oder gemeinschaftlich wirtschaftlicher und zweckmäßiger wahrgenommen werden können. Im Unterschied zu den Erledigungsaufgaben trägt bei den Erfüllungsaufgaben die Verwaltungsgemeinschaft die volle Verantwortung über deren sachgerechte Wahrnehmung. Die Organe der Verwaltungsgemeinschaft entscheiden hier voll verantwortlich. Die Verwaltungsgemeinschaft übernimmt also anstelle der ihr angehörenden Gemeinden die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der betreffenden Aufgaben. Damit liegen auch die Sachentscheidungen und die gesamte Verantwortung bei der Verwaltungsgemeinschaft.

Die Bildung und Organisation eines gemeinsamen Ausschusses für die VVG Emendingen wurde vom Gemeinderat nicht beschlossen. Es wird darauf hinweisen, dass der mit der Einrichtung der Gutachterausschüsse vor über 50 Jahren verfolgte Grundgedanke einer unabhängigen Marktbeobachtung bei Immobilien aktueller ist denn je. Die Kernaufgabe, Erfassung und fachliche Analyse aller notariell beurkundeten Kaufverträge von Immobilien (Führung der Kaufpreissammlung), ist nahezu unverändert geblieben. Demgegenüber haben sich Art und Umfang der daraus abgeleiteten Informationen und das Interesse des Immobilienmarktes an verlässlichem Zahlenmaterial in den letzten 50 Jahren kontinuierlich gesteigert. Der Informationsbedarf auf den Immobilienmärkten steigt, die Bewertung und Auswertung endet nicht an der Gemarkungsgrenze und es wird die Verfügbarkeit von fundierten Marktdaten erwartet.

Das Land Baden-Württemberg ist das letzte Flächen-Bundesland, welche die Zuständigkeit der Gutachterausschüsse auf Ebene der Gemeinden belassen hat. In allen anderen Bundesländern sind die Gutachterausschüsse und/oder deren Geschäftsstellen auf größere Verwaltungseinheiten (mindestens auf Gebietsgröße der Landkreise) hochgezoomt worden. Der Ist-Zustand in Baden-Württemberg ist, dass die personelle und sachliche Ausstattung der Geschäftsstellen nicht der wirtschaftlichen Bedeutung der Aufgaben entspricht. Zudem fehlt den Gutachterausschüssen die Datenlage und die Datenqualität zur sach- und fachgerechten Aufgabenerfüllung, so auch in Teningen.

## 2. Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Gutachterausschüsse sind im Sinne des Baugesetzbuchs als eigenständige Behörde anzusehen. Dies ergibt sich aus § 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes Baden-Württembergs, wonach eine Behörde eine Stelle ist, welche die Aufgaben der öffentlichen Verwaltung wahrnimmt. Der Gutachterausschuss wird im Rahmen der durch § 193 BauGB zugewiesenen Aufgaben überwiegend hoheitlich tätig. Diese Aufgaben sind insbesondere:

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten und sonstige zur Wer-

termittlung erforderliche Daten.

Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören insbesondere:

1. Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze), für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke;
2. Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser;
3. Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken, z.B. bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung;
4. Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäudefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).

Die erforderlichen Daten im Sinne der Sätze 1 und 2 sind den zuständigen Finanzämtern für Zwecke der steuerlichen Bewertung mitzuteilen. Eine Mitteilung kann allerdings nicht erfolgen, da aufgrund der mangelnden Vertragsfälle eine Ermittlung der Daten nicht möglich ist.

### 3. Auswertung einer Erhebung des MLR

Es wird darauf hingewiesen, dass im Jahr 2012 eine Umfrage durch das Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR) bei den Gutachterausschüssen in Baden-Württemberg durchgeführt worden ist. Die Auswertungen der Strukturdaten zu den Gutachterausschüssen ergaben erste teilweise ernüchternde Fakten. Es gibt in Baden-Württemberg mit aktuellem Stand 897 Gutachterausschüsse. Davon arbeiten 59 Gutachterausschüsse auf dem Gebiet einer Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft. 19 Städte/Gemeinden haben sich trotz mehrmaliger Aufforderung bisher immer noch nicht beim MLR gemeldet. Sechs Städte/Gemeinden haben angegeben, dass sie der Pflicht zur Einrichtung eines Gutachterausschusses gar nicht nachkommen und in ihrer Stadt/Gemeinde kein Gutachterausschuss existiert. In Baden-Württemberg ist ein Gutachterausschuss durchschnittlich für ca. 11.000 Einwohner zuständig (in den übrigen Bundesländern = 198.000) und verfügt über eine Kaufpreissammlung von 165 Verträgen (in den übrigen Bundesländern = 2.475 Verträge). Weiter erschwerend für die Aufgabenerfüllung der Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen sind gravierende Änderungen im Bereich der Grundstückswertermittlung in den letzten fünf Jahren:

- a) Änderung Baugesetzbuch (2009)
- b) Neue Immobilienwertverordnung (2010)
- c) Neue Bodenrichtwertrichtlinie (2010)
- d) Neue Sachwertrichtlinie (2011)
- e) Neue Vergleichswert-Richtlinie (2014)
- f) Neue Ertragswert-Richtlinie (kommt 2015)

Die vorhandene dezentrale Struktur der Gutachterausschüsse und der Geschäftsstellen in Baden-Württemberg bedeutet, dass für die Aufgabenerfüllung vor Ort die entsprechende personelle, technische und organisatorische Infrastruktur vorgehalten werden müsste.

#### 4. Ist-Zustand in Teningen

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses setzt sich bei der Gemeinde Teningen aus zwei Mitarbeiterinnen zusammen. Der Stellenanteil beträgt bei der Leiterin der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 5 %. Dies entspricht einer wöchentlichen Arbeitszeit von rund zwei Stunden für die Erfassung und Auswertung aller Kaufverträge. Die entsprechend erforderliche personelle Infrastruktur ist nicht gegeben. Bei einer Gemeindegröße wie Teningen sind mindestens 0,4 Stellenanteile für die Aufgabenerledigung erforderlich (16,4 Wochenstunden).

Zudem arbeitet die Geschäftsstelle bislang mit Karteikarten. Hier wird es zwingend erforderlich, ein entsprechendes EDV-Programm zu beschaffen. Die Lizenzgebühren sind hier nicht zu vernachlässigen. Ebenso der erforderliche Schulungs- und ständige Fortbildungsbedarf. Die Bodenrichtwerte werden in Teningen nicht, wie gesetzlich gefordert, in Bodenrichtwertkarten und entsprechenden Bodenrichtwertzonen dargestellt. Hier wird es erforderlich, entsprechendes Kartenmaterial zu erstellen und dieses digital aufzubereiten. Diese Leistung kann nur durch ein externes Büro erbracht werden und löst ebenfalls entsprechende Kosten aus.

Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, wie unter Zff. 2 dargestellt, werden in Teningen nicht ermittelt, da es an fundiertem Datenmaterial fehlt.

Für die Geschäftsstelle gilt:

- ausreichende Sach- und Fachkenntnis im Bereich der Wertermittlung, dadurch
- fundierte Ausbildung, ständige Weiterbildung,
- EDV- gestützte Kaufpreissammlung,
- digitale Erfassung und Darstellung der Bodenrichtwertkarten,
- ca. 0,4 Personalstellen bei 10.000 Einwohnern (bei erfahrenen Geschäftsstellen mit vorhandenen Synergieeffekten).

Wie die Umfrage des MLR bei den Gutachterausschüssen ergeben hat, genügen sie in ihrer jetzigen Form den Anforderungen zumeist nicht und es gibt flächendeckend gravierende Mängel bei der Aufgabenerfüllung. Weiter hat das Land nach eigener Aussage nicht die Absicht, an der grundsätzlichen Zuständigkeit der Kommunen etwas zu ändern noch steht eine zeitnahe Novellierung der Gutachterausschussverordnung bevor.

#### 5. Bildung und Organisation eines gemeinsamen Gutachterausschusses

Im Hinblick auf eine effiziente Aufgabenerfüllung ist es deshalb sinnvoll, neue Formen und Strukturen der Organisation im Rahmen der derzeitigen gesetzlichen Regelungen zu untersuchen und neu zu überdenken. Hierbei sollen nach einem Eckpunkte-Papier des Ministeriums die Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse eine Mindestgröße aufweisen, so dass ca. 1.000 auswertbare Kauffälle pro Jahr anfallen (dies sei wohl ab ca. 120.000 Einwohner zu erwarten). Erst bei dieser Größenord-

nung könne die gesetzliche Aufgabenerledigung eines Gutachterausschusses gewährleistet werden.

<b>Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen</b> (Stand Erhebung 2012)					
	<b>EW</b>	<b>Fläche ha</b>	<b>Kaufverträge</b>	<b>Innenbereich</b>	<b>Außenbereich</b>
<b>Emmendingen</b>	26.197	3.379	336	320	16
<b>Freiamt</b>	4.262	5.292	48	43	5
<b>Malterdingen</b>	3.000	1.114	56	18	38
<b>Sexau</b>	3.200	1.636	40	17	23
<b>Teningen</b>	11.765	4.027	149	100	49
<b>Summe VVG</b>	48.424	15.448	629	498	131

Die gegenwärtige Rechtslage lässt einen gemeinsamen Gutachterausschuss für mehrere Gemeinden nur innerhalb einer bestehenden Verwaltungsgemeinschaft zu.

In der Sitzung des Gemeinderates am 27. Oktober 2015 wurde geäußert, dass es Gemeinden in Baden-Württemberg gibt, die die Aufgaben voll umfänglich erfüllen. Die Ist-Analyse über die Arbeiten der Gutachterausschüsse (GAA) in Baden-Württemberg zeigt jedoch etwas anderes:

- Nur max. 3,5 % der GAA ermitteln Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten gesetzeskonform (§193 Abs. 5 BauGB).  
Teningen gehört hier nicht dazu.
- Nur max. 33 % der GAA veröffentlichen die Bodenrichtwerte in automatisierter Form auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten (vgl. § 10 Abs. 3 ImmoWertV).  
Teningen gehört hier nicht dazu.
- Nur rund 27 % der GAA führen die Kaufpreissammlung automatisiert mit einer Fachsoftware.  
Teningen gehört hier nicht dazu.
- Lediglich rd. 2 % der GAA erreichen eine Mindestzahl von 1.000 jährlich auswertbaren Kauffällen, die statistisch für eine sachgerechte Ableitung von Wertermittlungsdaten mindestens erforderlich ist.  
Teningen gehört hier nicht dazu.

Das Land Baden-Württemberg hat mit der Gutachterausschussverordnung vom 11. Dezember 1989 festgelegt, dass die Gutachterausschüsse (und somit auch deren Geschäftsstelle) zwingend bei den Gemeinden zu bilden sind. Die Gemeinden werden ermächtigt, die Aufgaben nach den Vorschriften der Gemeindeordnung auf eine Verwaltungsgemeinschaft zu übertragen.

Es ist geplant, zum Ablauf der aktuellen Amtsperiode der Gutachterausschüsse der an der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Emmendingen beteiligten Gemeinden (31. Januar 2016) einen Gemeinsamen Gutachterausschuss zu bilden. Dieser soll zum 1. Februar 2016 neu eingerichtet werden.

Hierzu bedarf es einer Änderung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung über die Er-

fällung der Aufgabe einer Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (siehe hierzu die Synopse der Vereinbarung als Anlage).

In § 1 Absatz 2 (gesetzliche Erfüllungsaufgaben) wird unter Buchstabe c) eingefügt:

*c) die Bildung und Unterhaltung eines selbstständigen Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten nach dem Baugesetzbuch für sämtliche Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft. Sie nimmt damit auch die Aufgabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, insbesondere die Führung der Kaufpreissammlung wahr.*

Und bei § 6 die Ziffer 2.3:

*2.3 Für die Aufgabe Gutachterausschuss nach dem Verhältnis der nach § 143 GO maßgebenden Einwohnerzahl.*

Mit den Veränderungen/Ergänzungen zum Thema Gutachterausschuss soll auch das Thema „Bekanntmachung von Beschlüssen des Gemeinsamen Ausschusses“ abgearbeitet werden. Bisher fehlt in der Vereinbarung eine Klarstellung über die öffentlichen Bekanntmachungen innerhalb der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft.

#### *§ 7 Bekanntmachungen*

*Öffentliche Bekanntmachungen erfolgen in den einzelnen Mitgliedsgemeinden entsprechend der jeweiligen Bekanntmachungssatzung.*

Bei der Übertragung der Aufgabe „Gutachterausschuss“ an die VVG handelt es sich um eine Erfüllungsaufgabe. Im Unterschied zu den Erledigungsaufgaben trägt bei den Erfüllungsaufgaben die Verwaltungsgemeinschaft die volle Verantwortung über deren sachgerechte Wahrnehmung. Die Organe der Verwaltungsgemeinschaft (Gemeinsamer Ausschuss) entscheiden hier voll verantwortlich. Die Verwaltungsgemeinschaft übernimmt also anstelle der ihr angehörenden Gemeinden die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der betreffenden Aufgaben. Damit liegen auch die Sachentscheidungen und die gesamte Verantwortung bei der Verwaltungsgemeinschaft.

Da der Gutachterausschuss nach dem Baugesetzbuch ein fachlich unabhängiges und weisungsfreies Kollegialorgan ist, beschränkt sich die Aufgabe der Verwaltungsgemeinschaft auf die Bestellung der Mitglieder im Turnus von vier Jahren und die Organisation der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Die fachliche Weisungsbefugnis für den Ausschuss und die Geschäftsstelle trägt wie bisher auch der Vorsitzende des Gutachterausschusses.

Aufgrund der Größe (Einwohnerzahl) der VVG Emmendingen soll im Vergleich zu ähnlich großen Städten ein Gutachterausschuss mit 16 Mitgliedern bestellt werden. Hierauf entfallen auf:

Emmendingen	7 Mitglieder
Teningen	3 Mitglieder
Freiamt	2 Mitglieder
Malterdingen	2 Mitglieder
Sexau	2 Mitglieder

Die Bestellung der Gutachter auf die gesetzlich vorgeschriebene Amtsperiode von vier Jahren erfolgt durch den Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen auf Vorschlag der beteiligten Gemeinden. Bei der Auswahl der Gutachter sind fachspezifische Grundkenntnisse und Erfahrung im Bereich der Wertermittlung vorrangig zu beachten.

Nach § 194 Abs. 4 BauGB bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, welche die Verwaltungsgeschäfte des Gutachterausschusses führt. Die Führung der Geschäftsstelle wird von der erfüllenden Gemeinde Emmendingen übernommen. Zum Erhalt der Kompetenz und zur Gewährleistung der Aufgabenerfüllung ist qualifiziertes Personal und eine ausreichende Sachmittelausstattung zu gewährleisten. Aufgrund der vorliegenden Zahlen und kalkulierten Berechnungen des Aufwands soll die Geschäftsstelle mit 2,0 Personalstellen eingerichtet werden. Der geschätzte finanzielle Gesamtaufwand für den Gutachterausschuss und der Geschäftsstelle ergibt einen Kostenkennwert von 3,10 EUR pro Einwohner, bezogen auf die aktuellen Einwohnerzahlen der an der VVG beteiligten Stadt/Gemeinden. Für die Gemeinde Tenningen mit derzeit 11.616 Einwohnern (Stichtag 30. Juni 2015) würden Aufwendungen in Höhe von rund 36.000 EUR entstehen.

Die Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses für eine Verwaltungsgemeinschaft wird in der vorliegenden Form im Bundesland Baden-Württemberg erstmals so durchgeführt. Die an der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft beteiligten Gemeinden vereinbaren, dass nach Ablauf von drei Jahren eine Überprüfung (Neuevaluierung) des neugebildeten gemeinsamen Gutachterausschusses erfolgen soll.

Folgender zeitliche Ablauf ist für die Bildung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses vorgesehen:

Oktober/November 2015:

- Beratung und Beschluss der Änderungsvereinbarung der VVG Emmendingen in den beteiligten Gemeinden
- Auswahl der jeweiligen Mitglieder der beteiligten Stadt/Gemeinden

Dezember 2015:

- Bestellung des ersten gemeinsamen Gutachterausschusses der VVG Emmendingen zum Beginn der nächsten Amtsperiode (1. Februar 2016)
- Bestellung der Mitglieder durch den Gemeinsamen Ausschuss (separate Sitzungsvorlage)

#### Ergänzende Termine/Aufgaben

Oktober 2015:

Informationsveranstaltung für die aktuellen Gutachter/Geschäftsstellen

Dezember 2015:

Informationsveranstaltung für Presse und Bürger

November 2015 bis Februar 2016:

Ausarbeitung einer Geschäftsordnung Gutachterausschuss auf Basis der bestehenden Geschäftsordnung des GAA Emmendingen

Oktober 2015 bis Februar 2016:  
Erstellung einer Gebührenkalkulation auf Basis der neuen Eckdaten

Januar/Februar 2016:  
Hausinterner Praxis-Workshop für die neuen Gutachter des neugebildeten Gutachterausschusses.

Sollte der Gemeinderat der Gemeinde Teningen sich gegen die Bildung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft nach den Vorgaben des Baugesetzbuches aussprechen, so sollten die Änderungen der Interkommunalen Vereinbarung zur Bildung einer Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft zumindest dahingehend beschlossen werden, dass diese Änderung unter Ausnahme der Gemeinde Teningen erfolgen kann. Nur dadurch ist gewährleistet, dass die Mitgliedsgemeinden der VVG in ihrem Vorhaben nicht gehindert werden.

In der Beratung gab Gemeinderat Trautmann folgende persönliche Erklärung zu Protokoll:

*„In der Sitzung vom 14. Oktober 2015 und 12. November 2015 ist der Sachverhalt im Beisein von Herrn Bury im Verwaltungsausschuss intensiv diskutiert worden. Am 27. Oktober ist der Sachverhalt im Gemeinderat diskutiert worden und mit Stimmgleichheit hat der Gemeinderat den Antrag der Verwaltung abgelehnt. Widerspruch gegen den Gemeinderatsbeschluss ist seitens des Bürgermeisters nicht eingelegt worden. Nach der Gemeindeordnung Baden-Württemberg darf deshalb heute zum gleichen Sachverhalt nicht noch einmal abgestimmt werden. Ich werde an der vorgeschlagenen Abstimmung nicht teilnehmen, ich sitze in die Zuhörerreihen. Die Gemeindeordnung Baden-Württemberg sieht eine Teilnahmepflicht von Gemeinderäten an satzungswidrigen Abstimmungen wirklich nicht vor.“*

Bürgermeister Hagenacker stellte klar, dass diese Frist lediglich für Anträge aus dem Gremium gilt und Herr Trautmann eigentlich zur Teilnahme an der Sitzung verpflichtet ist.

**Nach ausführlicher Erläuterung hat der Gemeinderat auf Vorschlag des Verwaltungsausschusses mit dem**

<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Enthaltungen</b>
	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>8</b>

**Folgendes beschlossen:**

**Der Gemeinderat beauftragt den Stimmführer, im Gemeinsamen Ausschuss für folgenden Beschluss zu stimmen:**

- a) Der Gemeinsame Ausschuss beschließt die Änderungen der Interkommunalen Vereinbarung zur Bildung einer Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft gem. Anlage.**
- b) Der Gemeinsame Ausschuss beschließt die Bildung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft nach**

## **den Vorgaben des Baugesetzbuches.**

Gemeinderat Trautmann hat an der Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht mitgewirkt.

### **4.**

#### **Zufahrtsregelung für den Waldkindergarten Teningen**

##### **Vorlage: 817/2015**

Im Zusammenhang mit der geplanten Einrichtung einer zweiten Gruppe im Waldkindergarten Teningen wurde die Verkehrssicherung im Einzugsbereich beim Parkplatz am Trimm-Dich-Pfad (Schwammweg) erneut thematisiert. Insbesondere geht es um die Verkehrssicherheit der Kinder, zumal noch weitere Kinder hinzukommen und dadurch dieser Bereich noch mit mehr Fahrzeugverkehr frequentiert wird. Der Waldkindergarten bittet um Überprüfung von weiteren Verkehrsberuhigungsmaßnahmen.

Im Vorfeld hat die Freie Wähler Vereinigung Teningen mit Vertretern des Waldkindergartens eine gemeinsame Begehung durchgeführt und entsprechende Lösungsvorschläge unterbreitet.

Die in Rede stehenden Vorschläge wurden am 13. Dezember 2015 seitens der Gemeindeverwaltung einschließlich Forstverwaltung gemeinsam mit Vertretern des Waldkindergartens vor Ort nochmals erörtert. Es wird mit einem Aufkommen von ca. 35 bis 40 Fahrzeugbewegungen pro Bring- bzw. Abholvorgang gerechnet einschließlich der Mitarbeiter.

In Absprache mit den Vertretern des Waldkindergartens kämen folgende Varianten in Frage:

##### **Variante 1:**

Die Zufahrt erfolgt über den Schwammweg mit den bisherigen Park- und Wendemöglichkeiten auf dem Parkplatz des Trimm-Dich-Pfades.

Um die Verkehrssituation zu entschärfen bzw. eine Verkehrsberuhigung herzustellen, sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- a) Anbringung von zwei kleinen (ca. 1 m breit, so niedrig wie technisch möglich) optischen Erhöhungen auf dem Schwammweg unmittelbar vor den Zufahrten zum Parkplatz. Die Fahrbahnschwelle soll mittig auf der Fahrbahn angebracht werden. Durch die Größe dieser Fahrbahnschwelle und durch den Radstand können größere Fahrzeuge, insbesondere schweres landwirtschaftliches Gerät, diesen Bereich problemlos passieren.
- b) Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 auf 10 km/h von Beginn des Parkplatzes bis zum Querweg.
- c) Zusätzliche Piktogramme (z.B. „Achtung – Kinder auf der Fahrbahn“) und weitere Beschilderung.

Diese Variante wäre die einfachste Lösung und hätte den Vorteil, dass auch andere Verkehrsteilnehmer von der Verkehrsberuhigung profitieren. Insbesondere wür-

de auch die Verkehrssicherheit des Parkplatzes insgesamt verbessert.

#### Variante 2:

Die Anfahrt erfolgt über den Schwammweg und den Querweg direkt zum Waldkindergarten. Vor dem Waldkindergarten müsste auf dem dortigen Wiesengelände eine Wendefläche baulich angelegt werden. Nach Schätzung des Bauamtes würden für diese Maßnahmen ca. 1.000 EUR Material- und Personalkosten (Bauhof) anfallen.

Das beim Parkplatz des Trimm-Dich-Pfades beginnende Durchfahrtsverbot müsste in Richtung Emmendingen bis nach der Einmündung zum Querweg versetzt werden.

Vorteil dieser Regelung wäre eine direkte und sichere Zufahrt zum Waldkindergarten. Ein Nachteil ist, dass gravierende Probleme im Begegnungsverkehr auf dem Querweg, insbesondere mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen, auftreten können. Zudem kann der Ausweichverkehr Flächen beschädigen.

#### Variante 3:

Die Anfahrt erfolgt über die Forsthaus- und Humboldtstraße bis zum Parkplatz der Kleingartenanlage. Bei dieser Lösung müsste der vorhandene Parkplatz vergrößert und der Waldweg zum „Maiwäldle“ gesperrt werden, da dieser nicht zu jeder Jahreszeit befahrbar ist.

Nachteile: Die Kinder müssten einen längeren Fußweg in Kauf nehmen. Außerdem wäre die Parkplatzfrage mit den Kleingartensiedlern zu klären und der bislang gesperrte Weg müsste verkehrsrechtlich freigegeben werden. Zusätzlich wären die Anwohner in der Humboldtstraße mit mehr Fahrzeugverkehr belastet. Dies erscheint nicht konfliktfrei. Diese Variante birgt ein großes Konfliktpotential mit Anwohnern und den Kleingärtnern.

In den Gesprächen mit den Vertretern des Waldkindergartens hat sich herauskristallisiert, dass der Waldkindergarten die Umsetzung der Variante 1 bevorzugen würde, den anderen Varianten jedoch auch aufgeschlossen gegenübersteht.

#### Umzäunung:

In jedem Falle wird vorgeschlagen, auf dem Kindergartenengelände entlang des dortigen Wirtschaftsweges (landwirtschaftliche Fahrzeuge) zur Absicherung und zum Schutz der Kinder einen Zaun auf einer Länge von etwa 100 m zu errichten. In Frage kommt hier ein Staketenzaun aus Naturmaterialien, der aufgrund seiner Langlebigkeit grundsätzlich verwendet wird. Außerdem passt er in das dortige Landschaftsbild. Nach einem vorliegenden Angebot belaufen sich die Kosten auf ca. 5.000 EUR.

In der Beratung wurde von Gemeinderat Gasser noch ein modifizierter Vorschlag zur Variante 1 vorgebracht, bei der statt der Fahrbahnschwellen eine optische Verengung der Fahrbahn mit Blumenkübeln vorgesehen wird.

Nach ausführlicher Erläuterung hat der Gemeinderat mit dem

Abstimmungsergebnis	Ja	Nein	Enthaltungen
	11	10	1

beschlossen, die Variante 3 einschließlich der vorgeschlagenen Umzäunung des Kindergartengeländes zu verwirklichen.

Mit den Anliegern sind entsprechende Verhandlungen zu führen sowie die notwendigen Maßnahmen zu treffen.

## 5.

### Einrichtung einer zweiten Gruppe im Waldkindergarten Teningen; Aufnahme in die Bedarfsplanung

#### Vorlage: 814/2015

Bereits in der diesjährigen Bedarfsplanung 2015/2016 wurde erkannt, dass der Bedarf an Kindergartenplätzen (Ü3) ansteigen wird. Ursache hierfür sind zum einen die steigenden Kinderzahlen durch Zuzug sowie die in der Vergangenheit vorgenommene Umwandlung von Regelgruppen in altersgemischte Regelgruppen und Ganztagesgruppen (siehe auch Vorlage 698/2015). Bereits für das Kindergartenjahr 2016/2017 werden die Kindergartenplätze voraussichtlich ganzjährig nicht ausreichen, so dass die Gemeinde den gesetzlich vorgeschriebenen Rechtsanspruch nicht erfüllen könnte.

Um kurzfristig neue Plätze zu schaffen, bietet sich von allen Einrichtungen in der Gemeinde eigentlich nur der Waldkindergarten an, da dort keine zeitaufwändigen Baumaßnahmen erforderlich sind, weil die Kinder sich die meiste Zeit im Freien aufhalten. Nach den Vorgaben des KVJS ist jedoch eine weitere Rückzugsmöglichkeit für die Kinder in Form eines Zirkuswagens bereitzustellen.

Nach Gesprächen mit dem Trägerverein des Waldkindergartens wurde die Bereitschaft signalisiert, bereits im März 2016 eine zweite Gruppe zu eröffnen. Die Bereitschaft wurde jedoch an zwei Bedingungen gekoppelt:

1. Um eine dauerhafte Belegung der Gruppe - über den jetzigen Engpass hinaus - zu gewährleisten, muss der Zirkuswagen so ausgestattet werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt auch zweijährige Kinder aufgenommen werden können.
2. Die Gemeinde ergreift Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung/-sicherheit im Einzugsgebiet des Waldkindergartens (insbesondere Schwammweg). Nach Einschätzung des Waldkindergartens ist die bisherige Verkehrssituation für die Kinder gefährlich; eine Verantwortung für 20 weitere Kinder kann so nicht übernommen werden.

#### zu Punkt 1:

Auch aus Sicht der Verwaltung ist es sinnvoll, die Investitionen so vorzunehmen, dass die zweite Gruppe bei Bedarf problemlos in eine altersgemischte Gruppe (u3) umgewandelt werden kann.

zu Punkt 2:

Die Möglichkeiten zur Beruhigung der Verkehrssituation wurden in Vorlage 817/2015 (Tagesordnungspunkt 4) in der heutigen Sitzung gesondert beraten.

Finanzielle Auswirkungen:

1. Einmalige Investitionskosten:

Die vom Waldkindergarten in der Sitzung des Verwaltungsausschusses vom 11./12. November 2015 vorgelegten Kosten in Höhe von 130.000 EUR wurden gemeinsam mit der Verwaltung noch einmal überarbeitet, so dass die Gesamtkosten für die Anschaffung und Ausstattung der zweiten Gruppe durch einen Zirkuswagens nun ca. 94.000 EUR betragen.

Zirkuswagen	58.000 EUR
Wagentransport	3.500 EUR
Umbauung des Zirkuswagens	4.500 EUR
Ofen und Abgasrohr	3.500 EUR
Beleuchtung	500 EUR
Markise	5.000 EUR
Schuppen	5.000 EUR
Rasenmäher	2.500 EUR
Pflanzungen	3.500 EUR
Werkzeuge usw.	2.500 EUR
Wasserpumpe	800 EUR
Einrichtung/Ausstattung	5.000 EUR
<b>Gesamtsumme</b>	<b>94.300 EUR</b>

Die entsprechenden Angebote liegen dem Trägerverein vor.

2. Laufende Kosten:

Der Personalschlüssel für diese weitere Gruppe erfordert zwei Vollzeitkräfte. Die Personal- und Sachkosten betragen ca. 96.000 EUR, welche von der Gemeinde mit 70 % gefördert werden, so dass jährlich laufende Kosten von ca. 67.200 EUR entstehen.

**Nach ausführlicher Erläuterung hat der Gemeinderat auf Vorschlag des Verwaltungsausschusses mit dem**

<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Enthaltungen</b>
	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

**Folgendes beschlossen:**

- 1. Der Waldkindergarten wird mit einer zweiten Gruppe (Ü3) in die Bedarfsplanung für Kindertageseinrichtung 2016/2017 aufgenommen.**
- 2. Im Haushalt 2016 werden finanzielle Mittel für Investitionen in Höhe von 94.000 EUR bereitgestellt.**

Gemeinderat Dr. Schalk gab folgende persönliche Erklärung ab:

*„Ich habe mich in der Abstimmung enthalten, da ich der Erweiterung des Waldkindergartens um eine zweite Gruppe grundsätzlich zustimme, aber die Ausführung in Form eines Zirkuswagens nicht befürworte, sondern den Bau einer Blockhaushütte als bessere Lösung bevorzuge.“*

## 6.

### **Kindergärten der Gemeinde; Bedarfsdeckung und Ausbaukonzept** **Vorlage: 782/2015**

Die Kindergarten-Bedarfsprognose der Gemeindeverwaltung kam zum Ergebnis, dass kurz- und mittelfristige Handlungsoptionen zur Deckung des Bedarfes an Regel- und Ganztagesplätzen geprüft werden müssen, da die Bereitstellung von Plätzen nicht mehr gewährleistet ist.

Zunächst ließ die Gemeindeverwaltung prüfen, wo nachhaltig und kostengünstig im Bestand Plätze geschaffen werden können. Eine solche Möglichkeit schied aus. Es wären Anbauten oder signifikante Umbauten nötig. Eine kostengünstige Maßnahme, wie die zuletzt mit erheblicher Unterstützung von Eltern umgesetzte Maßnahme in Köndringen, ist nicht realisierbar.

Das Architekturbüro Hess-Volk (Herbolzheim) wurde beauftragt in einer Machbarkeitsstudie - auf Grundlage vorliegender Bedarfszahlen - mögliche bauliche Handlungsoptionen aufzuzeigen. Zielsetzung ist der wirtschaftlich, städtebaulich und sozial nachhaltige sukzessive Ausbau der vorhandenen Kindergarteninfrastruktur. Die Untersuchung der Situation in den Kindergärten durch das Büro Hess und Volk hat ergeben, dass dringender Handlungsbedarf besteht. Im Jahre 2016 wird der Raum für eine Regelgruppe, im Jahr 2017 für zwei Regelgruppen fehlen. Wenn die Gemeinde nicht reagiert, wird sie den Rechtsanspruch nicht mehr erfüllen können.

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie wurden den Mitgliedern des Gemeinderates zur Verfügung gestellt.

Es zeigte sich auch, dass die Gemeinde derzeit nicht agiert, sondern nur auf die Entwicklung reagieren kann. Dies ist eine sehr unbefriedigende Situation, die eine nachhaltige Planung unmöglich macht. Es empfiehlt sich daher dringend, eine ordentliche Bedarfsanalyse durchzuführen. Darum schlägt die Verwaltung Folgendes vor:

#### 1. Durchführung einer ortsteilbezogenen Bedarfsanalyse unter besonderer Berücksichtigung des Zuzugs, der Zuwanderung und der demographischen Entwicklung:

Die Gemeinde kann schon ab sofort keine weiteren Kindergartenplätze mehr anbieten. Um vor dem Hintergrund der allgemeinen politischen Entwicklungen und der speziellen demographischen Perspektiven des Großraumes Freiburg kurz- und mittelfristig notwendige Entscheidungen wirtschaftlich, städtebaulich und sozial nachhaltig zu gestalten, ist es notwendig, vorhandene Strukturen zu analysieren und Handlungsoptionen aufzuzeigen.

Es ist bekannt, dass es zu starken Veränderungen in der demographischen Ent-

wicklung kommen wird. Die sehr groben Prognosen des Statistischen Landesamtes haben sich aber stets als unzutreffend erwiesen. Wichtige Veränderungen sind:

- Veränderungen der Geburtenzahl
- Zuzug in der Region
- Generationswechsel in den großen Wohngebieten der 70er-Jahre
- Migration
- Neubaugebiete „Riedweiden“ und „Sattler-Breite“ (Ortsteil Köndringen) und „Lehle III“ (Ortsteil Nimburg)
- Änderungen in der Familienstruktur

Die Gemeinde Teningen verfügt zwar über die Zahlen der geborenen und hier lebenden Kinder und die aktuelle Statistik, aber nicht über das Wissen und die Möglichkeiten, diese im Gesamtkontext fortzuschreiben. Solch nachhaltige Investitionen in die Zukunft wie z.B. die Größe eines Kindergartenneubaus oder die Standortwahl weiterer Einrichtungen bedürfen einer dezidierten Vorarbeit.

Die Gemeindeverwaltung ist überzeugt, dass die Mittel durch eine angepasste bauliche Entwicklung wieder eingespart werden.

Die Untersuchung dient dazu, bauliche und planerische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

## 2. Aufbau einer weiteren Regelgruppe im Waldkindergarten

Die Maßnahme lässt sich am schnellsten und am kostengünstigsten umsetzen und ist daher dringend geboten. Hierzu wird auf den gesonderten Tagesordnungspunkt in der heutigen Sitzung (Drucksache 814/2015) verwiesen. Die Mittel werden im Haushalt 2016 bereitgestellt.

## 3. Ausbau des David-Kindergartens Teningen, Errichtung einer weiteren Gruppe (2016)

Die Maßnahme im David-Kindergarten war bereits 2009 konzipiert und wurde im Rahmen der damaligen Finanzkrise verschoben. Sie erscheint von den baulichen Maßnahmen aus vielerlei Gründen als zu priorisierend.

- Die Maßnahme ist geplant und umsetzbar.
- Sie war bereits der Kirchengemeinde 2009 zugesagt.
- Sie ist von den Maßnahmen im Bestand am schnellsten realisierbar, da sie bereits durchgehend konzipiert ist.
- Es kann binnen eines Jahres eine weitere Gruppe angeboten werden.
- Örtlich dürfe der Druck im Ortsteil Teningen am größten sein.

Es sind 680.000 EUR im Haushalt 2016 für die komplette Baumaßnahme veranschlagt.

## 4. Planung der Umstrukturierung Kindergarten Nimburg (2016):

Weitere Investitionen in das Gebäude in Nimburg erscheinen nicht mehr wirtschaftlich. Das Gebäude hat Schäden im Dach (es ist undicht). Es besteht dringender Sanierungsbedarf. Da die Gemeinde in unmittelbarer Nachbarschaft zur

Grundschule ein Gebäude hat, welches nach den Beschlüssen zur Portfoliobereinigung abgerissen werden soll und in die Vermarktung gehen sollte, böte sich ein Neubau auf dem Grundstück an und ggf. eine Vermarktung der Kindergarten-Grundstücke. Diese gehören jedoch der evangelischen Kirchengemeinde Nimburg. Das Jahr 2016 sollte dringend genutzt werden, damit eine Entscheidung über die Maßnahme herbeigeführt und die Planung abgeschlossen wird. Da noch nicht einmal Pläne bestehen, ist der Umsetzungsbeginn nicht möglich.

Für die Maßnahme sind Planungsmittel von 70.000 EUR im Haushalt bereitgestellt.

5. Auf der Basis der in Nummer 4 erzielten Verhandlungsergebnisse und der ermittelten Kosten und Planung soll im Jahr 2017 - je nach Ergebnis, Kosten und Haushaltslage - mit der Umsetzung der Maßnahme begonnen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Zum derzeitigen Planungsstadium können keinen umfassenden Kostenprognosen zu den aufgezeigten Handlungsschritten getätigt werden. Nachfolgende Kostenaussagen sind lediglich als grobe Richtgrößen zu betrachten:

Nr.	Handlungsschritt	Grobkosten-Prognose EUR
1	Durchführung einer ortsteilbezogenen Bedarfsanalyse unter Berücksichtigung des Zuzugs, der Zuwanderung und der demographischen Entwicklung	20.000
2	Aufbau einer weiteren Regelgruppe im Waldkindergarten	94.000
3	Ausbau des David-Kindergarten, Errichtung einer weiteren Gruppe	680.000
4	Planung der Umstrukturierung Kindergarten Nimburg (LP 1-2 HOAI)	70.000
5	Ausführung der Maßnahmen in Nimburg	Derzeit keine Aussage möglich.

**Nach ausführlicher Erläuterung hat der Gemeinderat auf Vorschlag des Verwaltungsausschusses mit dem**

Abstimmungsergebnis	Ja	Nein	Enthaltungen
	22	0	0

**Folgendes beschlossen:**

**Die weitere Umsetzung eines Maßnahmenpakets zur Weiterentwicklung der Kindergartenplätze, insbesondere die Baumaßnahme des David-Kindergartens Teningen sowie die weiteren Maßnahmen in Planung mit dem Kindergarten Nimburg, werden auf die Haushaltsberatungen vertagt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung bezüglich des David-Kindergartens so weit weiterzuführen, dass bei Bereitstellung der Mittel die Realisierungsphase zeitnah begonnen werden kann.**

## **6. Änderung Bebauungsplan "Kalkgrube" (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften), Teningen;**

### **a.) Änderungsbeschluss gem. §§ 2 i.V.m. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren**

### **b.) Billigung des Entwurfs**

### **c.) Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

### **d.) Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

### **Vorlage: 778/2015**

Der Bebauungsplan „Kalkgrube/Westrandstraße“ soll in einem Teilbereich erneut geändert werden. Es handelt sich dabei um die 6. Änderung des Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von 2.689 qm. Verfahrenstechnisch soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht angewendet werden, da eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird.

Der Änderungsbereich liegt im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches und wird begrenzt

- im Norden durch die Riegeler Straße,
- im Osten durch die Straße „Am Straßenacker“,
- im Süden durch die bestehende Bebauung im Wilhelm-Ingold-Weg,
- im Westen durch die Scheffelstraße.

### **Bereich der Änderung:**

Mit der vorliegenden Planung soll das Baurecht für das Grundstück Flst.Nr. 4832 geändert und angepasst werden. Dieses Bauvorhaben lässt sich aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht im Rahmen einer Befreiung verwirklichen.

Eine Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich. Im Gegensatz zum ursprünglichen städtebaulichen Entwurf soll nunmehr Geschosswohnungsbau in drei Baukörpern entwickelt werden. Diese stehen auf einer gemeinsamen entsprechenden Landesbauordnung als eingeschossig anzusprechende Tiefgarage, entwickeln sich ab dem ersten Wohngeschoss als einzelne Baukörper in die Höhe. Die Gebäude sind als Dreispänner (drei Wohnungen auf einer Geschossebene) angelegt, die jeweils obersten Geschosse als Zweispänner. Vorgesehen ist die Errichtung von 33 Wohneinheiten (11 Wohneinheiten pro Gebäude) sowie einer Tiefgarage im Untergeschoss. Dieses ist über die Treppenhäuser mit den Obergeschossen verbunden. Südlich der Tiefgarage soll ein Spielplatz mit einer Grundfläche von 111 qm entstehen.

Anstelle der ursprünglichen Gebäudefigur mit einer Länge von ca. 80 m entstehen nunmehr drei Körper mit einer Länge von jeweils ca. 21,5 m - zwei stehen straßenbegleitend, ein Baukörper im Westen markiert die Einfahrt zur Scheffelstraße. Gemeinsam besteht ein Garagensockel.

Am Maß der baulichen Nutzung von 0,4 wird festgehalten. Der als Ausnahmetatbestand bereits in der Ursprungsfassung formulierte Gemeinschaftsanlagenbonus wird beibehalten. Abweichend von § 19 (4) BauNVO darf somit die zulässige Grundfläche

durch die Grundfläche auch von Tiefgaragen sowie ihren Nebeneinrichtungen wie z.B. Fahrgassen, Räumen und Lüftungsschächten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (siehe auch Textliche Festsetzung I.2.2).

Geändert wird die zulässige Höhenentwicklung der Bebauung bzw. deren Festsetzungsmodus. Eine zwingend vorgeschriebene 3-Geschossigkeit wird zu Gunsten absoluter Höhenangaben für Traufe und First aufgegeben. Eine wesentliche höhere Bebauung im Vergleich zur geänderten Planfassung wird allerdings nicht möglich sein.

Anstelle der ursprünglich zulässigen Traufhöhe von maximal 11,50 m wird nunmehr eine absolute Traufhöhe von maximal 198 m über NN festgesetzt. Die Angabe einer absoluten Höhe ist sinnvoll, da aufgrund der Gebäudegröße auf einem gemeinsamen Garagensockel die Bezugshöhen im öffentlichen Raum sehr unterschiedlich sind. In der Riegeler Straße entspricht die neue Traufhöhe ungefähr der bislang festgesetzten Traufhöhe von 10,50 m.

Die Einhaltung der maximalen Traufhöhe gilt nicht für Treppenhäuser. Diese können die Hauptbaukörper gliedern und die Traufe durchbrechen. Der obere Abschluss der Treppenhäuser darf höher liegen als die maximale Traufhöhe. Zusätzlich wird neu eine Firsthöhe von nunmehr absolut 204,75 m über NN festgesetzt. In der Ausgangsplanung der ersten Änderung wäre eine Firsthöhe von ebenfalls 204,75 m über NN zulässigerweise erreicht worden, wenn man eine Gebäudetiefe von 14,10 m und eine Dachneigung von 45° angesetzt hätte.

Mit den absoluten Höhenangaben ist nunmehr eine Geschossigkeit von maximal fünf Geschossen möglich.

Die Planung wurde in der Sitzung erläutert.

Die Änderung sowie die folgenden Anlagen wurden den Mitgliedern des Gemeinderates zur Verfügung gestellt:

- Begründung
- Hinweise
- Satzung
- Satzung örtliche Bauvorschriften
- Satzung planungsrechtlich Bauvorschriften
- Zeichnerischer Teil (WA 2)

#### Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Verfahrens trägt der Antragssteller.

**Nach ausführlicher Erläuterung hat der Gemeinderat auf Vorschlag des Technischen Ausschusses mit dem**

Abstimmungsergebnis	Ja	Nein	Enthaltungen
	22	0	0

**Folgendes beschlossen:**

**Der Gemeinderat beschließt die Durchführung der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Kalkgrube“ gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren, billigt den Entwurf vom 24. November 2015 und beschließt die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.**

8.

**Feststellung der Jahresrechnung 2014 und Vorlage des Rechenschaftsberichts**  
**Vorlage: 810/2015**

Die Jahresrechnung 2014 mit Rechenschaftsbericht der Gemeinde Teningen für das Haushaltsjahr 2014 wurde gem. § 95 Abs. 2 GemO zur Feststellung vorgelegt.

Das Rechnungsergebnis wurde in den Einzelheiten ausführlich erläutert und schriftlich ausgehändigt.

**Nach ausführlicher Erläuterung hat der Gemeinderat auf Vorschlag des Verwaltungsausschusses mit dem**

<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Enthaltungen</b>
	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Folgendes beschlossen:**

**Das Ergebnis der Jahresrechnung 2014 wird wie folgt festgestellt:**

Verwaltungshaushalt

in Einnahmen und Ausgaben 25.670.138,35 EUR  
Zuführung an den Vermögenshaushalt 1.241.924,82 EUR

Vermögenshaushalt

in Einnahmen und Ausgaben 6.011.559,07 EUR  
Zuführung an Allgemeine Rücklagen 0,00 EUR

Vermögensrechnung

in Aktiva und Passiva 81.449.624,60 EUR

Die über- und außerplanmäßigen Ausgaben werden nachträglich genehmigt.

Die in der Haushaltsrechnung ausgewiesenen Haushaltsreste sind zu übertragen.

Sie betragen für den Vermögenshaushalt

in den Einnahmen 1.647.642,14 EUR,  
in den Ausgaben 6.382.551,56 EUR.

Die Allgemeine Rücklage per 31. Dezember 2014 beläuft sich auf 8.158.744,17 EUR.

Der Schuldenstand beträgt auf Ende 2014 2.709.028,75 EUR,  
das Deckungskapital 63.468.908,86 EUR.

**Der Rechenschaftsbericht wurde zur Kenntnis genommen und nicht beanstandet.**

9.

**Feststellung des Jahresabschlusses 2014 für den Wasserversorgungsbetrieb**  
**Vorlage: 811/2015**

Gemäß § 16 des Gesetzes über die Eigenbetriebe der Gemeinde (Eigenbetriebsgesetz für Baden-Württemberg) wurden der Jahresbericht, die Jahresbilanz und die Jahreserfolgsrechnung des Wasserwerks für das Wirtschaftsjahr 2014 vorgelegt. Sämtliche Einzelheiten wurden erläutert.

**Nach ausführlicher Erläuterung hat der Gemeinderat auf Vorschlag des Verwaltungsausschusses mit dem**

Abstimmungsergebnis	Ja	Nein	Enthaltungen
	22	0	0

**Folgendes gem. § 92 (2) GemO beschlossen:**

- 1) Der Jahresabschluss 2014 des Wasserversorgungsbetriebs wird gemäß § 16 Abs. 3 EigBG festgestellt.
- 2) Die Werkleitung wird entlastet.
- 3) Der Jahresgewinn nach der Erfolgsrechnung in Höhe von 88.280 EUR wird auf die neue Rechnung vorgetragen.
- 4) Die Bilanz schließt in Aktiva und Passiva mit je 6.490.009,21 EUR.
- 5) Die entstandenen über- und außerplanmäßigen Ausgaben sind genehmigt.
- 6) Der Jahresabschluss und der Jahresbericht sind an sieben Tagen öffentlich auszulegen; in der Bekanntgabe ist auf die Auslegung hinzuweisen.

10.

**Ermittlung der Kostenüber-/unterdeckung bei den Entwässerungsgebühren für das Jahr 2014 sowie Nachweis des Ausgleichs nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG)**

**Vorlage: 812/2015**

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 3 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) sind Kostenüber- und Unterdeckungen zu ermitteln und auf künftige Gebührenkalkulationen vorzutragen.

Im Rahmen einer Nachkalkulation durch die Schmidt und Häuser GmbH, Wirtschaftsberatung für kommunale Einrichtung (74226 Nordheim), wurden die gebührenrechtlichen Ergebnisse wie folgt ermittelt:

<b>Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2014:</b>		
<b>Kostenüberdeckung (+) / Kostenunterdeckung (-)</b>	<b>in EUR</b>	
der Schmutzwassergebühr	-	107.628
der Niederschlagswassergebühr	+	12.559
= der gesamten Abwassergebühr	+	95.069

<b>Gebührenvolumen für das Jahr 2014:</b>	
Schmutzwasser	589.178,86 EUR
Niederschlagswasser	278.052,00 EUR
<b>gesamt</b>	<b>867.230,86 EUR</b>

Ursache für die hohe Kostenunterdeckung im Schmutzwasserbereich ist die stark gestiegene Umlage an den Zweckverband „Untere Elz“.

Die festgestellten Kostenüber- und -unterdeckungen werden in die Gebührenkalkulation für die Jahre 2018 bis 2020 eingestellt.

**Nach ausführlicher Erläuterung hat der Gemeinderat auf Vorschlag des Verwaltungsausschusses mit dem**

<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Enthaltungen</b>
	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Folgendes beschlossen:**

- 1. Für den Gebührenzeitraum 2014 wird die Kostenunterdeckung der Schmutzwassergebühr in Höhe von - 107.628 EUR sowie die Kostenüberdeckung der Niederschlagswassergebühr in Höhe von + 12.559 EUR festgestellt.**
- 2. Die festgestellten Kostenüber- und -unterdeckungen werden in die Gebührenkalkulation für die Jahre 2018 bis 2020 mit eingerechnet.**

## 11.

### **Vorlage der Jahresabschlüsse 2013 und 2014 für die TeniTel GmbH**

#### **Vorlage: 818/2015**

Der Aufsichtsrat der TeniTel GmbH hat in seiner Sitzung vom 10. Februar 2015 den Jahresabschluss für die Jahre 2013 und 2014 genehmigt.

Gemäß § 103 Abs. 1 Ziff. 5 der Gemeindeordnung (GemO) hat die TeniTel GmbH der Gemeinde für die Geschäftsjahre 2013 und 2014 den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung) vorgelegt. Diese wurden den Mitgliedern des Gemeinderates zur Verfügung gestellt.

**Der Gemeinderat nahm die Jahresabschlüsse 2013 und 2014 zustimmend zur Kenntnis.**

12.

**Bauanträge**  
**Vorlage: 809/2015**

**Auf Vorschlag des Technischen Ausschusses hat der Gemeinderat über nachgenannte Bauanträge wie folgt einstimmig beschlossen:**

Nr.	Bauvorhaben	Beschluss
1	Neubau eines Einfamilien-Wohnhauses, Flst.Nr. 83/1, Mühlenstraße 9a, Ortsteil Köndringen	Keine Einwendungen.
2	Neubau von Gauben auf bestehendem Wohnhaus, Ausbau des Dachgeschosses, Flst.Nr. 100/3, Sägemattenstraße 14, Ortsteil Köndringen	Keine Einwendungen.
3	Errichten von Miet-Containern als zweigeschossige Container-Anlage zur Einlagerung bzw. Zwischenlagerung, Flst.Nr. 5548, Blochmattenstraße 4, Ortsteil Köndringen	Keine Einwendungen; es wird angeregt, das Grundstück entsprechend einzuzäunen, damit ein unbefugtes Betreten verhindert werden kann. Die Containeranlage stellt andernfalls eine Gefahr für spielende Kinder dar.
4	Neubau eines Einfamilien-Wohnhauses mit Doppelgarage, Flst.Nr. 4216/3, Siedlung, Ortsteil Köndringen	Keine Einwendungen.

Ende der Sitzung: 21:00 Uhr

Der Gemeinderat:

Der Schriftführer:

Der Bürgermeister: