

<p>A u s z u g aus der Niederschrift über die Verhandlungen des Gemeinderates</p>	<p>Verhandelt am 16.02.2023 Normalzahl: 10; anwesend: 10 Mitglieder; abwesend: - Mitglied Vorsitzender: Bürgermeister Karl Hauler entschuldigt: Gemeinderätin Nathalie Rester (ab 18:45 Uhr anwesend)</p>
--	--

Außerdem anwesend:

Frau Janina Emendörfer vom Büro
Zeeb & Partner, Ulm.....bei § 81
Herr Christoph Michel vom Büro
Iuscomm Rechtsanwälte, Stuttgart.....bei § 81

Öffentlicher Teil

§ 81

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Schwärze“

- **Behandlung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss**

Dazu kann Bürgermeister Hauler Frau Emendörfer vom Büro Zeeb und Partner, Ulm und Herrn Michel vom Büro Iuscomm Rechtsanwälte, Stuttgart begrüßen.

Eingangs blickt Bürgermeister Hauler nochmals auf die Eckdaten und den bisherigen Verfahrensverlauf zurück.

Dass es im Verlauf des Planverfahrens zu unterschiedlichen Meinungen und Auffassungen gekommen ist, sei legitim.

Unstrittig seien indessen die Bemühungen der Gemeinde, wo es bisher möglich war, die Innenentwicklung voranzubringen, z.B. Schildknechtareal, Gartenstraße und in Kürze auch beim Bahnhof.

Allerdings könne man ohne die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich dem Bedarf nicht gerecht werden. Die Gemeinde sei wo immer möglich mit privaten Eigentümern im Austausch, wenn geeignete Grundstücke im Innenbereich verkauft werden. Aber auch hier gebe es wertvolle Streuobstwiesen.

Die Nachfragen belegen, dass der Bedarf nach Bauland und Wohnungen vorhanden ist. Zudem sei man mit der Unterbringung zugewiesener Flüchtlinge an Grenzen gekommen und es entstünden zusätzliche Wohnraumengpässe.

Auf Grund des rechtlichen Restrisikos hat die Gemeinde das ursprünglich angestrebte vereinfachte „13b-Verfahren“ nicht fortgeführt und ist ins reguläre Verfahren gewechselt.

Erforderliche Gutachten und Nachweise habe man auf den Weg gebracht und sich u.a. mit dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis und dem Regierungspräsidium abgestimmt.

Bürgermeister Hauler geht auf die Sitzungsvorlage und die Begründung ein.

1. Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinde Rottenacker stehen seit längerem keine gemeindeeigenen Bauplätze mehr zur Verfügung. Die Nachfrage nach Bauland in Rottenacker ist nach wie vor sehr groß. Die Gemeinde Rottenacker ist in dem in der Aufstellung befindlichen Regionalplan Donau-Iller als Siedlungsbereichsgemeinde (Plansätze des Kapitels B III 2 „Siedlungsbereiche“) ausgewiesen. Laut dem Regionalplanentwurf weist die Gemeinde Rottenacker ein hohes Potenzial zur weiteren Ausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen aus. Der Regionalplan weist aus, dass den als Siedlungsbereich festgelegten Gemeinden ermöglicht werden soll, Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen auszuweisen, die über den eigenen, örtlichen Bedarf hinausgehen.

Um weiterhin Bauplätze anbieten zu können möchte die Gemeinde Rottenacker daher am nordwestlichen Ortsrand von Rottenacker Bauland ausweisen.

Mit dem Bebauungsplan „Schwärze“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets entsprechend § 4 BauNVO geschaffen werden. Im Baugebiet „Schwärze“ sollen 34 Bauplätze ausgewiesen werden.

2. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde in der Gemeinderatssitzung am 15.04.2021 gefasst. Im Anschluss daran fand die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zwischen dem 03.05.2021 und 07.06.2021 statt.

Zwischenzeitlich wurde eine Verkehrsuntersuchung bezüglich Leistungsfähigkeit und Lärm erarbeitet.

Am 02.06.2022 hat der Gemeinderat über die während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen ausführlich beraten und den erforderlichen Auslegungsbeschluss gefasst. Im Zeitraum vom 20.06.2022 – 29.07.2022 fand die öffentliche Auslegung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB statt.

Die während diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen werden durch Frau Emendörfer ausführlich erläutert, insbesondere die Umwelt- und Naturthemen.

Gemäß Umweltbericht und Artenschutzprüfung wurde ein „tragfähiges Ausgleichskonzept“ erstellt. 11 der 19 Obstbäume der Streuobstwiese bleiben zwingend und 6 Obstbäume wenn möglich erhalten. Der Verlust der Funktion der Streuobstwiese durch die Bebauung und den Verkehr werde mit eineinhalbfachen Ersatz ausgeglichen. Außerdem werde man einen Biotopverbundplan erstellen.

Gegenüber dem Entwurf vom 02.06.2022 haben sich folgende Änderungen des Bebauungsplanes ergeben:

- Aufnahme eines Hinweises zum Grundwasserschutz und zur Geotechnik im Schriftlichen Teil,
- Ergänzung des Hinweises zur Verwendung von Erdaushubmaterial und zum Denkmalschutz im Schriftlichen Teil.

Herr Michel von Iuscomm beleuchtet bei der Abwägung speziell die rechtlichen die Planung berührenden Belange und geht dabei auf die Stellungnahmen detailliert ein.

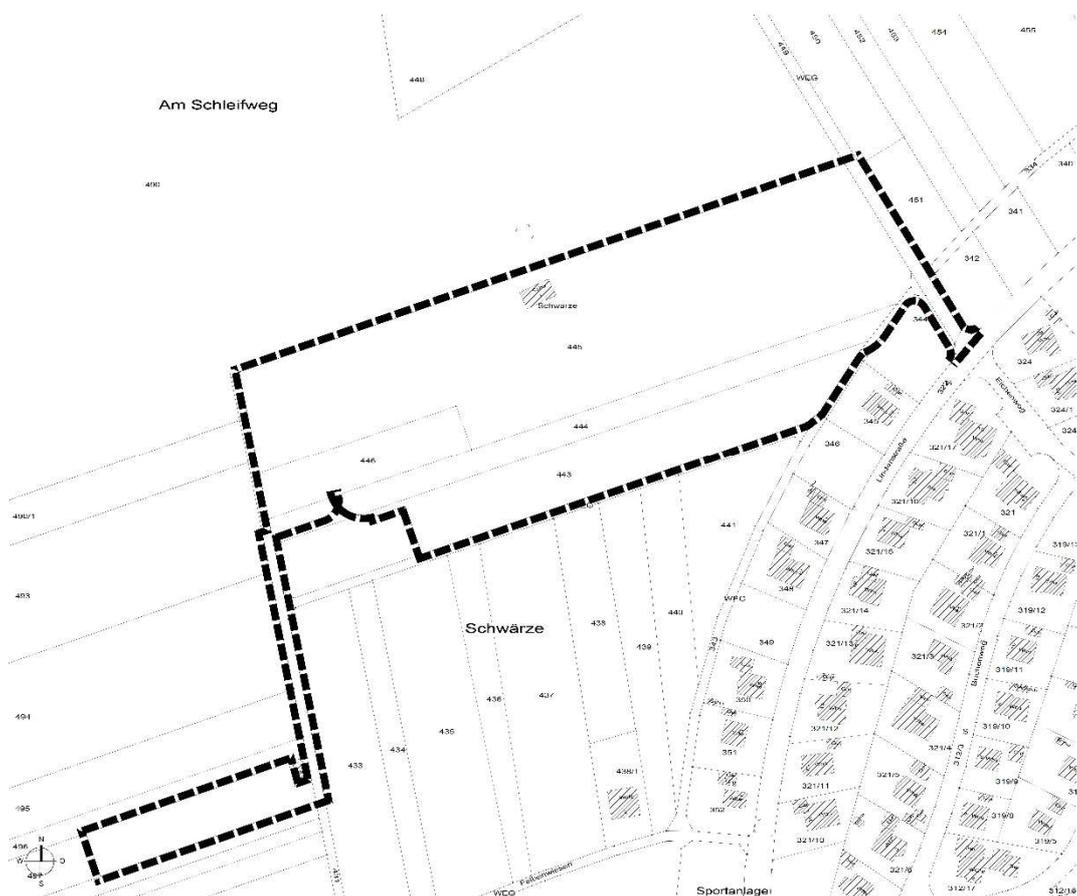
Im Grundsatz werde die Innenentwicklung mehr gewichtet, könne von der Gemeinde aber auch nur dann umgesetzt werden, wenn ihr die entsprechenden Flächen gehören. Die nun geplante Außenentwicklung in der „Schwärze“ sei aus dem Blickwinkel der Rechtsprechung anerkannt. Da die Gemeinde einen Teilbereich herausgenommen habe, weiter mit Erhaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen reagiert und zusätzlich noch ein Stück der FFH-Mähwiese verlegen wird, sei zu ersehen, dass man die Belange der Naturschutzes ernst genommen habe. Was den Flächenverbrauch anbelangt, so liege man mit einer Bruttowohndichte von 63 EW/ha höher als im ländlichen Raum üblich. Insgesamt betrachtet habe die Gemeinde im Bebauungsplanverfahren keine rechtlichen Vorschriften umgangen. Deshalb könne an der Planung wie sie jetzt vorliege festgehalten werden.

3. Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von 3,09 ha und befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Rottenacker. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Süden, Westen und Norden grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten an bestehende Bebauung in der Lindenstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Rottenacker: 445 sowie 322, 449, 344, 343, 446, 444, 443 431, 497 (alle teilweise).

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt



Gemeinderat Striebel entgegnet vereinzelt Zweifel aus der Bürgerschaft, es sei in vorangegangenen Sitzungen nicht oder zu wenig debattiert worden. Nahezu 2 Jahre habe man sich im Gemeinderat mit dem Thema intensivst befasst. Weil in der Sache teilweise relativ komplex, wurden Experten und Fachbüros zur Hilfe- und Klarstellung eingebunden, um soweit als möglich den Belangen der Behörden und der Öffentlichkeit Rechnung zu tragen.

Nach der neuerlichen Abwägung sei es richtig und für die Weiterentwicklung der Gemeinde das Beste den Satzungsbeschluss zu fassen.

Der Naturschutz sei ein zentrales und wichtiges Thema wie Gemeinderat Dietmar Moll feststellt. Den gestellten Anforderungen wurde, wie Frau Emendörfer ergänzt, über das Mindestmaß hinaus Rechnung getragen. Den Vorwurf, dass sich der Gemeinderat zu wenig mit dem Thema auseinandergesetzt habe empfand Gemeinderat Haaga als fast unverschämt. Fakt sei, was nun auf dem Tisch liege, habe der Gemeinderat intensiv erörtert; es rechtfertige eine Entscheidung und damit den Satzungsbeschluss.

Gemeinderat Riepl unterstreicht die Legitimierung für das geplante Baugebiet „Schwärze“ gerade auch im Sinne derer, die dort schon lange und aktuell bauen wollen.

Nach genannter ausführlicher Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen mit deren Abwägung fasst der Gemeinderat den einstimmigen

Beschluss:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplans „Schwärze“, Gemeinde Rottenacker, bisher vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ vom 16.02.2023 aufgeführt, behandelt.
2. Die zum Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Schwärze“, Gemeinde Rottenacker, bisher vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ vom 16.02.2023 aufgeführt, behandelt.
3. Der Bebauungsplan „Schwärze“, Gemeinde Rottenacker, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 16.02.2023 und dem Schriftlichen Teil (Teil B1.) vom 16.02.2023 wird gebilligt und als Satzung beschlossen.
4. Die Örtlichen Bauvorschriften „Schwärze“, Gemeinde Rottenacker, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 16.02.2023 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.) vom 16.02.2023 werden gebilligt und als Satzung beschlossen.
5. Die Begründung zum Bebauungsplan mit Datum vom 16.02.2023 wird festgestellt.

6. Der Beschluss des Gemeinderates ist öffentlich bekannt zu machen.

§ 82

Bekanntgaben, Verschiedenes, Anträge

1. Sanierung der Konrad-Sam-Straße

Die Anregung von Gemeinderat Dietmar Moll in der letzten Sitzung am 26.01.2023 das Straßenpflaster im Einmündungsbereich der Bogenstraße aus Gründen der besseren Erkennbarkeit bei einer möglichen späteren Tempo 30-Regelung herauszunehmen habe Herr Schubert vom Verbandsbauamt geprüft. Die zur Regenwasserableitung vorhandene Kandel wäre dann unterbrochen, was nicht sein sollte.

Der Vorsitzende empfiehlt die Sachlage vor Ort in Augenschein zu nehmen.

Der Gemeinderat nimmt davon Kenntnis.

2. Turn- und Festhalle, Dach- und Hofentwässerung verstopft

Über die Problematik der nahezu komplett verkalkten in ca. 8 m Tiefe liegenden Dach- und Hofentwässerung hatte der Vorsitzende in der Sitzung am 26.01.2023 bereits informiert.

Der Firma Mantz – Stadthygiene – Ehingen sei es lediglich teilweise gelungen die Leitung freizufräsen. Weil der Fräs-Aufwand immens und die schon älteren Leitungen dem Druck überwiegend nicht standhalten brauche man eine Alternativlösung.

Der Gemeinderat nimmt davon Kenntnis.
