

<p>A u s z u g aus der Niederschrift über die Verhandlungen des Gemeinderates</p>	<p>Verhandelt am 02.06.2022 Normalzahl: 10; anwesend: 8 Mitglieder; abwesend: 2 Mitglieder Vorsitzender: Bürgermeister Karl Hauler entschuldigt: Gemeinderat Matthias Beck Gemeinderat Simon Schacher (ab 18:45 Uhr anwesend) Gemeinderat Christian Walter</p>
--	---

Außerdem anwesend: Frau Emendörfer vom Büro Zeeb & Partner, Ulmbei § 23
Herr Homm vom Büro Künstler, Architektur und Stadtplanung, Reutlingen.....bei § 23

Öffentlicher Teil

§ 23

Bebauungsplan „Schwärze“

- Behandlung der während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Träger-beteiligung eingegangenen Stellungnahmen

- Auslegungsbeschluss

Dazu kann Bürgermeister Hauler Frau Emendörfer vom Büro Zeeb & Partner, Ulm und Herrn Homm vom Büro Künstler, Architektur und Stadtplanung, Reutlingen, begrüßen.

Zusammen mit Bürgermeister Hauler blicken beide auf die Eckdaten und den bisherigen Verfahrensverlauf zurück. Hierbei gehen sie detailliert und ausführlich auf die zum Vorentwurf vom 15.04.2021 eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken ebenso ein wie auf die Vorschläge zur Abwägung.

Herr Homm erläutert den aktuellen Stand der Planung und geht auf alle vorliegenden Unterlagen, u.a. auch die verschiedenen Gutachten, 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 Regionalplanteilwurf 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. Die während diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen liegen dem Gemeinderat als Anlage zur Beratung und Abwägung vor. Ebenso eine Verkehrsuntersuchung bezüglich Leistungsfähigkeit und Lärm.

Gegenüber dem Vorentwurf vom 15.04.2021 sind im Entwurf vom 02.06.2022 folgende wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes vorgenommen worden:

- Verkleinerung des Geltungsbereiches von ursprünglich 3,25 ha auf 3,09 ha (u.a. Herausnahme von zwei Baugrundstücken an der südwestlichen Ecke zum Schutz der bestehenden Streuobstbäume und der dortigen Mähwiese),
- Ergänzungen der bisherigen artenschutz- und naturschutzrechtlichen Untersuchungen,
- Ergänzung des Umweltberichtes,
- Bestimmung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen,
- Erstellung Antrag auf Umwandlung der Streuobstwiese,
- Erstellung Antrag auf Umwandlung der FFH-Mähwiese (LRT 6510),
- Aufnahme weiterer Sichtfelder in den Kreuzungsbereichen,
- Flachdächer von Hauptgebäuden, Garagen und Carports müssen begrünt werden.

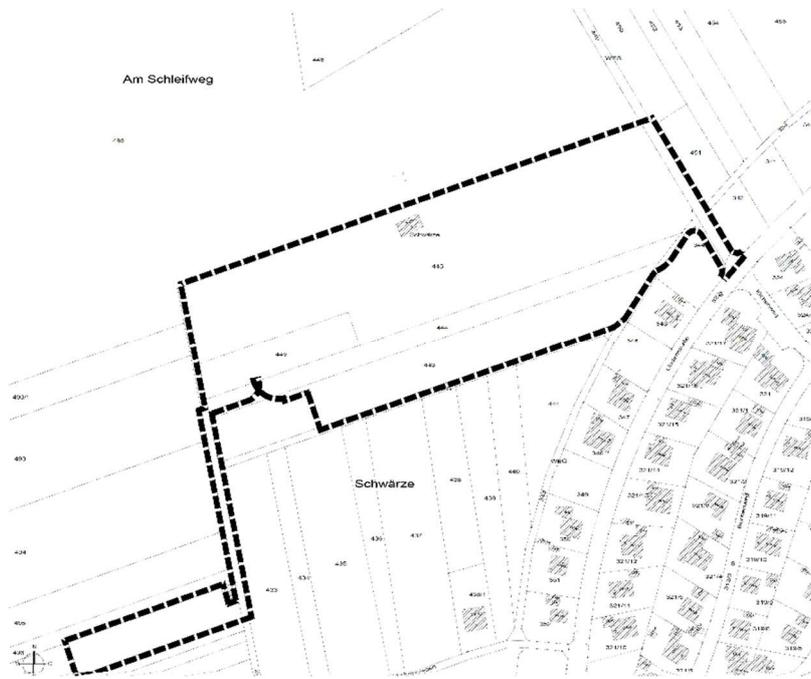
Diese Änderungen werden ausführlich erläutert, insbesondere die Umweltthemen (Sachvortrag Frau Emendörfer).

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



Nach genannter Behandlung der Stellungnahmen mit Abwägung fasst der Gemeinderat zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens „Schwärze“, Gemeinde Rottenacker, und des Verfahrens zu den Örtlichen Bauvorschriften „Schwärze“, den einstimmigen

Beschluss:

1. Die zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Schwärze“, Gemeinde Rottenacker, bisher vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ vom 02.06.2022 aufgeführt, behandelt.
2. Die zum Vorentwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Schwärze“, Gemeinde Rottenacker, bisher vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ vom 02.06.2022 aufgeführt, behandelt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Schwärze“, Gemeinde Rottenacker, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 02.06.2022 und dem Schriftlichen Teil (Teil B1.) vom 02.06.2022 wird mit Begründung vom 02.06.2022 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen.
4. Der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Schwärze“, Gemeinde Rottenacker, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 02.06.2022 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.) vom 02.06.2022 werden mit Begründung vom 02.06.2022 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 74 (7) LBO beschlossen.
5. Der Beschluss des Gemeinderates ist öffentlich bekannt zu machen.

§ 24

Bauangelegenheiten

a) Errichtung einer Kranbahn mit Lagerfläche BA II, Rudolf-Bohnacker-Straße 1, Flst.Nr. 2600/4

Für die erste Kranbahn liege dem Bauherrn bereits eine Baugenehmigung vor. Bürgermeister Hauler erläutert dem Gemeinderat das geplante Bauvorhaben welches den Bestimmungen des Bebauungsplanes Industriegebiet „Vorderes Ried“ entspricht. Der Bauherr hat das Grundstück auf dem diese weitere Kranbahn entsteht von einer örtlichen Firma erworben. Die bestehende Bahnlinie soll in diesem Zusammenhang wieder aktiviert werden, was zu begrüßen sei.

Nach einer kurzen Beratung

beschließt

der Gemeinderat einstimmig diesem Bauvorhaben zuzustimmen und das Einvernehmen zu erteilen.

b) Neubau von 2 Kalthallen mit Büro- und Sozialräumen, Anlegen von Lagerflächen, Flst.Nr. 1293/1, Rudolf-Bohnacker-Straße 6

Dieses geplante Bauvorhaben entspreche den vorgesehenen Bestimmungen des Bebauungsplanes „Vorderes Ried V/Fleidern“, so der Vorsitzende. Zur Bewerkstelligung der Arbeitsabläufe sei außerdem ein Abzweig an das vorhandene Bahngleis vorgesehen.

Um die Erschließung sicher zu stellen sei vorgesehen, die Industriestraße zu verlängern mit Abzweigung in östlicher Richtung bis zur Kreuzung Grundlerstraße.

Nach einer kurzen Beratung

beschließt

der Gemeinderat einstimmig diesem Bauvorhaben zuzustimmen und das Einvernehmen zu erteilen.

§ 25

Giebelsanierung Konrad-Sam-Straße 11 und 17

Das Gebäude Konrad-Sam-Straße 15 wurde wie geplant Anfang Mai 2022 abgerissen.

Entsprechend dem Beschluss des Gemeinderates in der Sitzung vom 28.04.2022 wurden die Arbeiten für die Giebelsanierung an den Gebäuden

Konrad-Sam-Straße 11 und 17 durch das Verbandsbauamt beschränkt ausgeschrieben.

Insgesamt 8 Firmen wurden zur Angebotsabgabe aufgefordert, wobei zum Eröffnungstermin 3 Angebote fristgerecht eingereicht wurden. Der Eröffnungstermin fand am 23.05.2022 bei der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen statt.

Alle 3 Angebote konnten gemäß VOB Teil A §22 zur Eröffnung zugelassen werden, wie der Vorsitzende berichtet.

Das Verbandsbauamt hat die Eignungsprüfung, Preisprüfung und Wirtschaftlichkeitsprüfung durchgeführt.

Als günstigste Bieterin ging hierbei die Firma Schenk, Ehingen-Altberlingen, mit einem Angebotspreis von 29.165,47 Euro (brutto) hervor. Das teuerste Angebot lag bei rund 30.700 Euro.

Nach kurzer Beratung

beschließt

der Gemeinderat einstimmig die Arbeiten für die Giebelsanierung an die Firma Schenk, Ehingen-Altberlingen als preisgünstigste Bieterin zum Angebotspreis von 29.165,47 Euro zu vergeben.

Der im LV mitausgeschriebene Vollwärmeschutz für die Hausnummer 17 wird vom Anlieger übernommen.

Somit reduzieren sich noch die Gesamtkosten der Giebelsanierung für die Gemeinde Rottenacker.

§ 26

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Vorderes Ried V/Fleidern“ (Änderung)

- Aufstellungsbeschluss

- Billigung des Planentwurfs

- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Bürgermeister Hauler erläutert zunächst den

Sachverhalt:

Der Gemeinde Rottenacker liegt ein konkretes Ansiedlungs- und Erweiterungsinteresse eines Betriebes vor, der auf einen Gleisanschluss angewiesen ist und diesen vorrangig nutzen will. Der Betrieb hat für seine schon bestehende Betriebsfläche auf Flst.Nr. 2600/4 den Gleisanschluss, dem zuvor die Stilllegung drohte, saniert und reaktiviert. Die Planänderung dient der dauerhaften Sicherung und Auslastung des Gleisanschlusses im Industriegebiet Rottenacker mit Verlängerungsoption. Der Bebauungsplan

Vorderes Ried V/Fleidern ändert das bereits im Bebauungsplan „Industriegebiet Vorderes Ried/Fleidern“ festgesetzte und im Flächennutzungsplan enthaltene Industriegebiet.

Durch den Bebauungsplan „Vorderes Ried V/Fleidern“ sollen im Westen des räumlichen Geltungsbereichs die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung bzw. Erweiterung des den Gleisanschluss nutzenden Betriebs auf den Flurstücken 1294 und 1293/1 direkt am Bahn- gleisanschluss geschaffen werden. Dazu wird die seither an dieser Stelle ausgewiesene, noch nicht angelegte Fettwiese mit Gehölzen, in Abstimmung mit dem Umweltplanungsbüro Zeeb&Partner auf einen nahegelegenen Bereich verlagert und dort zeitnah umgesetzt. Zur nachfrageorientierten Erschließung auch kleinerer Plätze im schon bestehenden Industriegebiet wird eine Erschließungsstraße mit eingeplant, die von der Industriestraße (= Zufahrt zum IG) zur Kreuzung Grundlerstraße/Straße Fleidern führt. Auf den im Bebauungsplan Vorderes Ried IV/Fleidern enthaltenen westlichen Wendehammer kann dadurch verzichtet werden. Die Straßenentwässerung erfolgt zum bereits vorhandenen, im Bebauungsplan Vorderes Ried IV/Fleidern ausgewiesenen und noch erweiterbaren Regenretentionsbecken. Im Osten auf Flst.Nr. 1291 wird ein noch aus dem Bebauungsplan „Industriegebiet Vorderes Ried/Fleidern“ herrührender, bei der Änderung durch den Bebauungsplan Vorderes Ried III/Fleidern irrtümlich verbliebener, Ablaufgraben eines früher geplanten aber nicht mehr notwendigen Regenbeckens bereinigt.

Sämtliche Flächen des Bebauungsplans Vorderes Ried V/Fleidern sind bereits früher durch den Bebauungsplan „Industriegebiet Vorderes Ried/Fleidern“ überplant und im Flächennutzungsplan enthalten. Im Osten auf Flst.Nr. 1291 ist eine kleinere Fläche zusätzlich schon durch den Bebauungsplan Vorderes Ried III/Fleidern geändert worden.

Zum weiteren Verfahren:

Nachdem der Aufstellungsbeschluss gefasst ist, wird dieser ortsüblich im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht. Danach erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gem. § 3 (1), 4 (1) und 4a (2) BauGB.

Der Gemeinderat fasst anschließend den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs mit Begründung (incl. Umweltbericht und Abwägung) und zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann. Der Geltungsbereich des künftigen Plan- gebiets ist im unten stehenden Lageplan aufgeführt.



Nach einer kurzen Beratung fasst der Gemeinderat den einstimmigen

Beschluss:

1. Für den im Lageplan vom 02.06.2022 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt.
 2. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 02.06.2022 wird gebilligt.
 3. Der Aufstellungsbeschluss wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB **ortsüblich bekannt gemacht** (s. Mitteilungsblatt vom 03.06.2022, KW 22).
 4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wird in Form einer fünfwöchigen Planauflage mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung durchgeführt.
 5. Die Verwaltung wird beauftragt das weitere Planverfahren durchzuführen.
-