

<p>A u s z u g aus der Niederschrift über die Verhandlungen des Gemeinderates</p>	<p>Verhandelt am 19.12.2019 Normalzahl: 10; anwesend: 9 Mitglieder; abwesend: 1 Mitglieder Vorsitzender: Bürgermeister Karl Hauler entschuldigt: Gemeinderat Riepl</p>
--	---

Außerdem anwesend: Marc Walter, VG Munderkingen.....bei § 80
Architekt August Münz, Allmendingen.....bei § 81

Öffentlicher Teil

§ 80

Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Zeppelinstraße“ im beschleunigten Verfahren - Satzungsbeschluss

Hierzu kann der Vorsitzende Herrn Marc Walter von der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen in der Mitte des Gemeinderats begrüßen.

Vorab macht der Vorsitzende deutlich, dass es der Gemeinde wichtig sei, durch Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich die im Ort vorhandenen Baulücken zu reduzieren. Neben diesem Bebauungsplan „An der Zeppelinstraße“ seien auch Maßnahmen in der Hauffstraße und Konrad-Sam-Straße (Seniorenheim) am Laufen.

Dem heute zur Beratung vorliegenden Bebauungsplan „An der Zeppelinstraße“ ging bereits eine in den 1960-Jahren erstellte Planung voraus, die allerdings nie Rechtskraft erlangt habe.

Marc Walter erläutert anschließend den bisherigen Verfahrensstand zum Bebauungsplanverfahren.

Der Gemeinde stehen mittlerweile keine gemeindeeigenen Bauplätze mehr zur Verfügung. Die Nachfrage nach Bauland in Rottenacker ist nach wie vor groß.

Um weiterhin Bauplätze anbieten zu können möchte die Gemeinde entsprechend § 13 a BauGB Bauland durch Nachverdichtung ausweisen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der folgenden Ziele geschaffen:

- die Deckung des erheblichen Bedarfs an Bauflächen für den Familienhausbau als Einzel-, Doppel- und Kettenhäuser in arbeitsplatznaher Lage.
- die Deckung des erheblichen Bedarfs an Bauflächen für den Mehrfamilienhausbau in arbeitsplatznaher Lage.
- Eine Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich entsprechend dem Willen des Bundes- und Landesgesetzgebers zur Reduzierung der innerörtlichen Baulücken.

Der Gemeinderat hatte in öffentlicher Sitzung am **18.07.2019** beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „An der Zeppelinstraße“ aufzustellen. Gleichzeitig hat der Gemeinderat den Planentwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Planentwurfs beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss und der Hinweis auf die Auslegung des Planentwurfs sind gem. § 2 I BauGB am **26.07.2019** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften, samt Begründung sind in der Zeit vom **05.08.2019** bis **06.09.2019** je einschließlich öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, nach § 4 I und II BauGB hat ebenfalls in der Zeit vom **05.08.2019** bis **06.09.2019** stattgefunden.

Abwägung:

Der Gemeinderat hat sich nun mit den eingegangenen Anregungen zu befassen und eine sog. Abwägung durchzuführen.

Der Abwägungsvorgang ist als Interessenausgleich aller von der Planung betroffener Belange zu verstehen und er ist (eingeschränkt) einer gerichtlichen Kontrolle zugänglich.

Die Anregungen haben überwiegend mit Hinweisen zu tun die der Gemeinderat zur Kenntnis nimmt oder bereits vorab schon im laufenden Verfahren beachtet worden sind. So auch die Frage der Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück. Da man es überwiegend mit Lehmboden zu tun habe, sei eine Versickerung nicht möglich. Ebenso wenig ein Anschluss an einen Regenwasserkanal im Ortskern, weshalb die Ableitung über den vorhandenen Mischwasserkanal erfolgen soll. Das Ergebnis der Abwägung ist in der Anlage 1 zu diesem Beratungspunkt dargestellt.

Danach fasst der Gemeinderat einstimmig nachfolgenden

Satzungsbeschluss:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend der Abwägung des Gemeinderats berücksichtigt.
2. In Anbetracht der Geringfügigkeit der Änderung des Planentwurfs wird auf eine erneute öffentliche Auslegung verzichtet.
3. Der im beschleunigten Verfahren aufgestellte Bebauungsplan „An der Zeppelinstraße“ in der Fassung vom 19.12.2019 wird nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen.

4. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 19.12.2019 werden nach § 74 LBO in Verbindung mit § 4 GemO als Satzung beschlossen.
5. Die Satzungen ortsüblich bekannt zu machen.
6. Die Satzungen dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis gem. § 4 Abs. 3 GemO anzuzeigen.

§ 81

Untersuchungsbericht von Architekt Münz zum Güterschuppen/Bahngelände

Der Gemeinderat hatte sich bei einer Besichtigung im Oktober 2019 vor Ort einen Eindruck über den Güterschuppen beim Bahngelände verschafft. Architekt Münz aus Allmendingen war mit dabei und wurde beauftragt den Bestand zu untersuchen und neben einem Abbruch auch die Kosten einer Sanierung zu errechnen.

Die Kostenschätzung für eine Sanierung beläuft sich auf rund 220.000 Euro (brutto). Weil man sich hier im Sanierungsgebiet befindet, können sowohl für einen Abriss (50% der Kosten sind zuschussfähig) als auch eine Sanierung (Zuschuss etwa 36 % = rund 80.000 Euro) Zuschussmittel verwendet werden.

Das Gebäude stehe zwar nicht unter Denkmalschutz, habe allerdings einen historischen Charakter und gehöre zum Ortsbild, so der Vorsitzende. Die Gemeinde habe hier seines Erachtens auch eine Vorbildfunktion nach der ältere Gebäude im Sanierungsgebiet erhalten werden sollten, sofern die Finanzierung passt.

Andererseits müsse in diesem Zusammenhang auch überlegt werden, was mit der restlich von der Gemeinde erworbenen Fläche geschieht. Angedacht seien z.B. Parkplätze oder eine barrierefreie Bushaltstelle.

Architekt Münz erläutert anschließend den Sachstand. Ursprünglich wurde der Güterschuppen als Umschlags- und Lagergebäude von der Deutschen Bahn genutzt. Dies ist jedoch schon lange Zeit nicht mehr der Fall. Zwischendurch wurde das Gebäude von einem Getränkehandel genutzt. Seit geraumer Zeit steht dieses Gebäude leer. Es verfügt über eine Nutzfläche im Erdgeschoss von ca. 145 qm. Die vorhandene Unterkellerung ist wirtschaftlich nicht nutzbar. Grundsätzlich handelt es sich um eine Kalthalle, d.h. das Gebäude kann nicht beheizt werden, die Gebäudehülle ist nicht dicht. Es handelt sich um eine Holzkonstruktion die auf einem Sockel (Rampe) steht. Die Außenwände bestehen aus Bohlen bzw. Bretterverkleidung mit einigen handwerklich sehr aufwändig und schön gemachten Details. Allerdings weist das Gebäude große Mängel auf, die auf unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen zurückzuführen sind. So muss die Dachdeckung komplett erneuert werden (einschließlich Flaschnerarbeiten), Schäden am Gebälk sind zu reparieren, Schäden an

der Holzverkleidung müssen behoben werden, Fenster sind zu erneuern, Tore sind zu reparieren bzw. zu erneuern, der Holzboden in der Halle ist zu erneuern, ebenso die Elektroinstallation in und um das Gebäude usw.. Diese Schäden habe er mit Bildern dokumentiert.

Das Gebäude könne mit gewissem Aufwand wieder als Kalthalle genutzt werden. Ein Ausbau zu einem beheizten Gebäude sei wirtschaftlich nicht darstellbar. Die jetzigen in der Kostenschätzung beschriebenen Arbeiten seien die notwendigsten Maßnahmen. Eine komplette Erneuerung der Gebäudehülle (Wandverkleidungen) sei nicht vorgesehen. Dennoch, so Herr Münz, könne dieses architektonisch interessante und handwerklich in hochwertiger Qualität hergestellte Gebäude wieder in einen sehr guten Zustand gebracht werden und zu einem Blickfang an der Ortseinfahrt der Gemeinde werden.

Bei der Aussprache untermauert der Gemeinderat die grundsätzliche Absicht einer Sanierung dieser ehemaligen Bahnhofslagerhalle. Allerdings sei es zwingend ein schlüssiges Gesamtkonzept für die gesamte Fläche zu beraten. Sollte sich abzeichnen, dass eine Sanierung des ehemaligen Güterschuppens in dieses Konzept passt, werde man den Güterschuppen erhalten. In der Folge stünde dieser Schuppen evtl. für bisher im angemieteten Maag-Schuppen untergestellte Sachen zur Verfügung. Dieses Mietverhältnis der Gemeinde mit der Bahn (rund 1.500 Euro pro Jahr) würde damit wegfallen.

Der Gemeinderat ist sich einig die angedachte Sanierung zunächst im Haushalt 2020 mit aufzunehmen.

§ 82

Bauangelegenheiten

1. Nutzungsänderung Kapellenäcker 15, Einliegerwohnung zu Privatpraxis, Flst.Nr. 1038/3

Der Gemeinderat nimmt Einblick in die vorgelegten Planunterlagen und

beschließt

ohne weitere Aussprache der geplanten Nutzungsänderung zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen (einstimmig).

2. Anbau von Büroräumen an Gewerbehalle, Flst.Nr. 1301/29, Industriestraße 10

Die Planung sieht vor, dass das Vorhaben an der Ostseite der bestehenden Gewerbehalle angedockt wird. So ist es möglich die bereits vorhandenen Büroräume mit den neuen Büroräumen zu

verbinden. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Industriegebiet/Vorderes Ried“ wegen Überschreitens der Baugrenze wäre allerdings notwendig.

Positiv bewertet der Gemeinderat die rechtzeitige Anfrage des Bauherren sowie die aus betrieblichen Gründen nachvollziehbare Begründung für den Anbau an der Ostseite. Ebenso seien hier nachbarschaftliche Belange durch die erforderliche Befreiung nicht berührt. In einem ähnlichen Fall hatte der Gemeinderat einer notwendigen Befreiung auch zugestimmt.

Daraufhin

beschließt

der Gemeinderat (einstimmig) diesem Bauvorhaben sowie der erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Industriegebiet/Vorderes Ried“ zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

3. Umbau mit Erweiterung Kioskgebäude, Flst.Nr. 1490, Volkersheimer Straße

Den Kiosk-Container beim Badeseesee gibt es seit etwa 20 Jahren und wurde eigentlich zunächst als Provisorium platziert, so der Vorsitzende. Im Laufe der Jahre nahm der Betrieb beim Badeseesee „Heppenäcker“ stetig zu. Der Innenraum des Containers sei jedoch sehr beengt, lässt keine Optimierung zu und entspricht nicht mehr dem üblichen Standard im Gastro-Bereich. Um einen weiteren wie auch besseren Ablauf gewährleisten zu können wurde mit dem derzeitigen Pächter Herrn Baier, der in Sachen Bewirtung und Pflege der Liegewiese alles bestens erledigt, der notwendige Investitionsbedarf besprochen.

Wegen der Antragsfrist (05.12.2019) habe Herr Baier, so Bürgermeister Hauler, vorbehaltlich einen Antrag auf Bezuschussung aus dem LEADER-Programm gestellt. Inklusiv dem Aufwand für die ohnehin notwendige Erneuerung der Trafostation (Kosten rund 65.000 Euro) sind rund 230.000 Euro Gesamtkosten veranschlagt. Abzüglich Zuschuss und Eigenleistungen des Pächters beteiligt sich die Gemeinde etwa mit 100.000 Euro von denen 59.000 Euro im Haushalt bereits angespart sind. Damit Herr Baier den beantragten Zuschuss (40.000 Euro) auch bewilligt bekommt, muss ein Baugesuch eingereicht und die Genehmigung des Landratsamts bis Ende Februar 2020 erteilt sein.

Während Gemeinderat Dietmar Moll keinen zwingenden Bedarf für eine Optimierung des bisherigen Kiosks sieht (auch weil das Areal nur in den Sommermonaten genutzt werde) befand das Gremium mehrheitlich einen Handlungsbedarf. Neben besserer räumlicher Trennung von Arbeit und Lager mit WC für Beschäftigte und Integration von 4 Umkleiden werde diese Optimierung den Badeseesee insgesamt und auch auf längere Sicht hinaus auf. Positiv anzumerken sei auch die Beteiligung des jetzigen Pächters.

Mehrheitlich spricht der Gemeinderat von einer bedarfsgerechten wie vertretbaren Umbau- und Erweiterungsmaßnahme. Außerdem könne man so die ohnehin erforderliche Erneuerung der Trafostation in diesem Zusammenhang gleich miteinbinden.

Daraufhin

beschließt

der Gemeinderat bei Gegenstimme von Gemeinderat Dietmar Moll dem vorgelegten Baugesuch so zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

§ 83

Bekanntgaben, Verschiedenes, Anträge

Gemeinderat Dietmar Moll fragt ob man beim jährlichen Weihnachtsmarkt ein Pfandwertsystem für Mehrwegtassen einführen könnte. Vor Jahren habe man mit den „Rottenacker Tassen“ einen ersten Versuch gestartet. Eine gewisse Anzahl dieser Tassen sei noch vorrätig so der Vorsitzende. Er werde diesen Gedanken aufgreifen und bei der Nachbesprechung zum Weihnachtsmarkt 2019 zur Sprache bringen.