

Bericht zur Gemeinderatssitzung vom 17.07.2023

1. Bauvoranfrage

Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes um eine Werkhalle mit Büro- und Personalbereich auf Flst. 1760/1, Alte Landstraße 6

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 4 Nr. 6 BauGB.
Der Bauvoranfrage wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

2. Baugesuch

Umbau und Sanierung des bestehenden Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten auf Flurstück, 108, Hüttenseestraße 82

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 35 Abs. 2 BauGB.
Dem Baugesuch wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

3. Regionalwerk Bodensee - Beteiligung an der Nahwärmegesellschaft Tettngang

Die Stadt Tettngang beabsichtigt im mittleren und südlichen Stadtteil von den heutigen, vorwiegend auf fossilen Brennstoffen wie Erdgas H und Heizöl EL bestehenden Wärmeversorgungen, auf regenerative Energieträger zu wechseln. Hierzu hat das Ingenieurbüro EGS-Plan die technischen Unterlagen in einer Ausschreibung zusammengestellt. Als Vorreiter ist die Stadt bereit, die öffentlichen Gebäude an das neue Wärmenetz (Hackschnitzelheizung) anzuschließen.

Geplant ist eine Übernahme des Betriebes der Heizzentralen durch Personal des Regionalwerk Bodensees (täglicher Betrieb, Bereitschaftsdienst) nach Errichtung und Inbetriebnahme durch Fa. ENGIE Deutschland GmbH. Um den Kapitaleinsatz für das Regionalwerk zu minimieren, wurde mit der Fa. ENGIE Deutschland ein Partner ausgewählt, der bereit ist, die Investitionen in Wärmeerzeugung und Wärmenetze zu 90% zu tragen. Es soll eine gemeinsame Gesellschaft (Wärmeversorgungsgesellschaft Tettngang mbH) mit Aufgabenteilung Kaufmännisch/Abrechnung Regionalwerk und Finanzierung/Planung /Technik ENGIE gegründet werden.

Durch diese Zusammenarbeit ist das Regionalwerk Bodensee als Partner zum Kunden deutlich sichtbar, da sowohl Vertrieb und Neukundenakquise als auch mittelfristig die Betriebsführung vor Ort durch Regionalwerk Bodensee übernommen wird. Auf der anderen Seite sind keine hohen, investiven Mittel erforderlich.

Die wesentlichen Risiken in der Bauphase durch Preisänderungen deckt ENGIE über mehrjährige Erfahrung im Anlagenbau ab. Der Kundenhochlauf wurde detailliert und konservativ geplant.

Die Regionalwerk Bodensee GmbH & Co. KG wird sich mit 1 Mio. EUR an der Wärmeversorgungsgesellschaft beteiligen und erhält dafür eine Stimmrechtsquote von 25,1 %. Am Ergebnis wird die Regionalwerk Bodensee GmbH & Co. KG im Verhältnis der eingezahlten Einlagen beteiligt.

Insgesamt ist das Vorhaben wie folgt zu bewerten:

- Die Partnerschaft mit ENGIE Deutschland bietet den Vorteil, dass das Regionalwerk Bodensee nur in geringem Maße in Anlagentechnik und Wärmenetze investieren muss.
- Das Regionalwerk Bodensee setzt seine Stärken in Vertrieb und Neukundenakquise wirksam ein und hat die Möglichkeit sukzessive die Betriebsführung der Anlagen zu übernehmen und damit Knowhow für weitere Projekte aufzubauen.
- Das Regionalwerk wird als wichtiger Player und Umsetzer der Energiewende wahrgenommen und baut Wissen und Personal für weitere Wärmeprojekte in der Region auf.
- Für die zu erbringenden Dienstleistungen erhält das Regionalwerk von der Wärmege-
sellschaft eine Vergütung.
- Das benötigte Personal im Bereich Technik, Vertrieb und Kaufmannschaft wird über die gemeinsame Gesellschaft finanziert und unterstützt den Aufbau von Knowhow für weitere künftige Wärmeprojekte in den Gründungsgemeinden.

Die Gesellschafterversammlung der Regionalwerk Bodensee GmbH & Co. KG (rwB-Mutter) hat am 27.06.2023 der Gründung einer gemeinsamen Gesellschaft mit ENGIE Deutschland GmbH (Wärmeversorgungsgesellschaft Tettang mbH) im Zuschlagsfall zur Erbringung der ausgeschriebenen und angebotenen Leistungen zugestimmt.

Der Beschluss in der Gesellschafterversammlung erfolgte unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch die jeweiligen Gremien, also der Gemeinderäte bzw. der Aufsichtsräte der Unternehmen-
gesellschaften.

Der Gemeinderat Neukirch stimmt der Gründung einer gemeinsamen Gesellschaft „Wärme-
versorgungsgesellschaft Tettang mbH“ mit der ENGIE Deutschland GmbH zur Erbringung der ausgeschriebenen und angebotenen Leistung zu.

4. Erweiterung Wertstoffhof Neukirch

Der Wertstoffhof Neukirch wurde in den Jahren 2020 bis 2021 aufgrund des Neubaus des angrenzen-
den nahkauf geringfügig umgebaut. Hierfür mussten im Eingangsbereich etwa 80 m² des Wertstoff-
hofs in Anspruch genommen werden. Das Einfahrtstor und die Gartenhütte, die als Witterungsschutz
für das Wertstoffhofpersonal dient, wurden versetzt und der Zaun wurde teilweise durch eine Stahl-
betonmauer ersetzt.

Seither gingen vermehrt Anregungen von Anlieferern bei der Gemeinde Neukirch ein, die die beein-
trächtigte Verkehrsführung insbesondere bei Wendemanövern bemängeln. Im Zuge zweier Ortster-
mine mit dem Abfallwirtschaftsamt des Bodenseekreises wurden Lösungsansätze
diskutiert und abgewogen. Eine getrennte Ausfahrt über die Rückseite des Wertstoffhofs oder über
das angrenzende Bauhofgelände schied dabei aus. Als Lösungsmöglichkeit wurde die Inanspruch-
nahme eines wenig genutzten Wiesengrundstücks mit einer Fläche von etwa 120 m² im Bereich des
Bauhofs weiter in Erwägung gezogen.

Allgemein verfügt der Wertstoffhof im Moment über folgenden Ausbaustandard:

Der Wertstoffhof wurde im Zuge des Neubaus des Bauhofs im Jahr 2003 vom Bodenseekreis gebaut.
Die im gleichen Jahr erstellte Gartenhütte in Holzbohlen-Blockbauweise stellte sich beim Umstellen
mittels Autokran als äußerst marode dar. Sie ist mit einer Elektroheizung und einer Innenbeleuch-
tung versehen. Eine Wärmedämmung ist nicht vorhanden. Die Gartenhütte verfügt weder über ein

WC noch über eine Handwaschmöglichkeit für das Personal. Hierfür besteht lediglich die Möglichkeit, die Sanitäreinrichtungen des benachbarten Bauhofs mit zu benutzen.

Aus vorgenannten Gründen wurde vereinbart, in der weiteren Planung ein kleines Sozialgebäude mit den notwendigen Einrichtungen auf der möglichen Erweiterungsfläche vorzusehen, welches die Gartenhütte komplett ersetzen soll. Dabei war auch die witterungsgeschützte Zwischenlagerung von Kleingebinden in Tonnen, Fässern oder Müllgefäßen mit in die Planung einzubeziehen, die derzeit mehr oder weniger der Witterung ausgesetzt sind und ein sehr unordentliches Erscheinungsbild verursachen.

Vom Abfallwirtschaftsamt wurde eine Entwurfsplanung beauftragt, die den Bedarf an die Mitarbeiterinnen und an die anliefernden Bürgerinnen und Bürger bestmöglich deckt. (Raumprogramm: Kleingebindelager: ca. 25 bis 30 m², Aufenthaltsraum: ca. 10 bis 14 m², Technikraum: ca. 6 bis 8 m², WC, Handwaschbecken: ca. 5 bis 7 m² als zweigeschossiges Kleingebäude ausgebildet. Auf Wunsch des Gemeinderates werden dankenswerterweise auch Markierungen zur besseren Verkehrsführung vorgesehen. Allerdings fanden die Hinweise auf eine notwendige Verbesserung der Öffnungszeiten kein Gehör. Die angelieferten Müllmengen und Nutzung des Wertstoffhofes Neukirch lassen hier leider keine Verbesserung zu.

Da sich der Standort in den vergangenen zwei Jahrzehnten sehr gut etabliert hat, wird eine geringfügige Erweiterung am bestehenden Platz bevorzugt. Nach dem Baugenehmigungs-, dem Ausschreibungs- und dem Bauverfahren soll die bestehende Gartenhütte beseitigt werden, so dass eine gute Wendemöglichkeit innerhalb des Wertstoffhofs aber auch zusätzliche PKW-Stellplätze gewährleistet sein werden.

Der Gemeinderat begrüßt die Erweiterung und die Verbesserungen des Wertstoffhofs und nimmt die in der Sitzung vorgestellte Planung zur Kenntnis.

5. 3. Änderung Bebauungsplan Süd III im Bereich Graf-Anton-Straße sozialer Wohnungsbau AU/OU nach § 13 a BauGB

- Vorstellung Entwurf, Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss, Offenlage

Die Gemeinde verfolgt das bisherige Bebauungsplanverfahren mit einem gemeinsamen nördlichen und südlichen Geltungsbereich 1 und 2 nicht weiter. Grund hierfür sind zahlreichen Einwendungen seitens der Fachbehörden insb. Waldabstand, Gewässer, Biotop u.a.

Die Gemeinde konzentriert sich in einem neuen, eigenen Verfahren zunächst auf die Entwicklung der Flurstücke 44/1 und 44/2 in der Graf-Antonstraße. Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Maßnahmen der Innenentwicklung / Nachverdichtung) erfüllt sind, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Das Gebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges, weist eine bauliche Vorprägung auf und ist erschlossen. Die Maßnahme stärkt durch die Nutzung vorhandener Infrastruktur deren dauerhafte wirtschaftliche Erhaltung. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO liegt mit ca. 1200 qm deutlich unterhalb der in § 13a (1) BauGB genannten Grenze von 20.000 qm. Auch die übrigen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB liegen vor.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die Belange des Naturschutzes sind zu berücksichtigen. Die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt gelten als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt im Süden von Neukirch. Es wird im Süden und Westen von der Graf-Anton-

Straße und im Norden von der Montfortstraße begrenzt. Weiter östlich verläuft die Hüttenseestraße. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 44/1 und 44/2 der Gemarkung Neukirch. Auf die öffentliche Bekanntmachung zur Änderung des Bebauungsplan Süd III in diesem Amtsblatt wird hierzu verwiesen.

Im Anschluss wird der Entwurf mit seinen örtlichen Bauvorschriften und Festsetzungen vorgestellt. Plan, Bauvorschriften und Festsetzungen entsprechen dem bisherigen Verfahren.

Damit wird die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Neukirch Süd III“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sowie die Berichtigung des Flächennutzungsplans beschlossen. Ebenfalls wird dem vorliegende Bebauungsplanentwurf Süd III, 3. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften Begründung und Rechtsplan sowie der öffentlichen Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB und der Behördenbeteiligung zugestimmt.

6. Beschluss über die Annahme von Spenden, Schenkungen und ähnlichen Zuwendungen gemäß § 78 (4) GemO Sachverhalt

In der Zeit vom 01.01.2023 bis 07.07.2023 sind dankenswerter Weise wieder von Privatpersonen und Betrieben Spenden an die Gemeinde Neukirch getätigt worden. Gerne werden die Spenden angenommen und ein herzliches Dankeschön wird allen Spendern ausgesprochen. Die Verwendung wird entsprechend den angegebenen Spendenzwecken vorgenommen.

7. Anfragen, Bekanntgaben, Verschiedenes

Beleuchtung Bushaltestellen Wildpoltsweiler Kreuzung

Es wird darauf hingewiesen, dass die dortige Solarbeleuchtung nicht mehr funktioniert.