



Bericht über die öffentliche Gemeinderatssitzung in der Reußensteinhalle am 21.02.2022

Die Reußensteinhalle wurde als Sitzungsort festgelegt, um die notwendigen Abstände für die Mitglieder des Gemeinderates und die Bevölkerung aufgrund der aktuellen Corona-Krise sicherzustellen.

TOP 1 Bürgerfragestunde

Eine Bürgerin fragt in Sachen „Betreutes Wohnen“ nach, wie hier die soziale Betreuung geplant sei.
Ob hier Personal eingeplant sei, welches nach den Bewohnern der Wohnanlage schauen würde.

Der Vorsitzende erklärt hierzu, dass derzeit von einer Bauzeit von mindestens 2 Jahren ausgegangen werde. Die Betriebsführung sei durch das DRK geplant, dies deshalb, da von dort aus verbrieft werden könne, dass sollte sich der Gesundheitszustand einzelner Bewohner verschlechtern eine übergangslose Aufnahme in einem der Pflegeheime des DRK gewährleistet werde.
Überdies wurde eine Art „Ringschluss“ zur sozialen Betreuung unter Einbindung des Sozialen Netzes Weilheim, Diakonie, Krankenpflegeverein, Kirchengemeinde angedacht; hier sind entsprechende Gespräche bereits geführt worden.

Ein weiterer Bürger erkundigt sich nach dem geplanten Nahwärmenetz im Baugebiet „Schießhütte“.

Der Vorsitzende erklärt hierzu, dass anlässlich der vorangegangenen Gemeinderatssitzungen Vorträge und Präsentationen von Verantwortlichen des Stromversorgers Albwerk beauftragt und abgehalten wurden.
Tatsächlich wird derzeit vom Gemeinderat geprüft, inwieweit die Wärmeversorgung zentral über ein „Hackschnitzelkraftwerk“ gewährleistet werden könne.

Der Bürger erklärt, dass es doch aus der Energieeffizienz heraus jedem Bauherrn freigestellt werden solle, ob er die Wärmeenergie über eine Wärmepumpe oder ähnliche Einrichtungen selber herstellen möchte.

Im Ergebnis teilte der Vorsitzende nochmals mit, dass der Vorgang wie gesagt derzeit noch in der Prüfung sei und keine abschließende Aussage derzeit möglich ist.



TOP 2

Erweiterung der Überdachung als Unterstand für nicht selbstfahrende landwirtschaftliche Maschinen für die bestehende Schafhaltung auf dem Flst. 1428, Häldelesweg

Herr GR Norber Vögele ist befangen und rückt vom Sitzungstisch ab.

Das Grundstück Flst. Nr. 1428 befindet sich im Außenbereich und ist bereits mit einem Schafstall und einer Überdachung als Lager für Futter überbaut. Die Überdachung soll in nordöstlicher Richtung erweitert werden. Die geplante Erweiterung umfasst eine Fläche von 12m x 12m. Die Überdachung wird mit einem Pultdach geplant und der vorhandenen Überdachung angeglichen.

Die erweiterte Überdachung soll als Unterstand für nicht selbstfahrende landwirtschaftliche Maschinen dienen.

Bei dem Bauherrn handelt es sich um einen privilegierten Landwirt.

Ein Bauvorhaben ist im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und es einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dient.

Planungsrechtlich stehen seitens der Gemeinde keine Bedenken entgegen.

Nachdem der Vorsitzende den Inhalt der Vorlage gegenüber den Mitgliedern des Gemeinderates vorgetragen hatte ergaben sich keine Fragen; das Gremium erteilte einstimmig das kommunale Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 35 BauGB.

TOP 3

Sachstand Baugebiet „Schiesshütte“ sowie geplantes weiteres Vorgehen

1. In der Sitzung des Gemeinderates am 20.12.2021 wurde der Satzungsbeschluss für das Baugebiet „Schiesshütte“ gefasst.

Am kommenden Freitag, 18.02.2022 wird der letzte notwendige Vertrag mit einem Grundstückseigentümer geschlossen. Dann steht einem Inkraftsetzen des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung auf der Homepage der Gemeinde Neidlingen nichts mehr im Wege.

2. Bereits in den letzten Monaten gingen bei der Verwaltung vermehrt Anfragen und Bewerbungen auf Bauplätze im Gebiet „Schiesshütte“ ein. Seitens der Verwaltung wurde gegenüber den Interessenten immer klar zum Ausdruck gebracht, dass derzeit noch keine Bewerbung auf einen der Plätze möglich ist.

Seit der Beschlussfassung im Gemeinderat im Dezember nimmt der Druck aus der Bevölkerung stetig zu.



Der Gemeinderat wird sich in einer seiner nächsten Sitzungen mit dem Umfang der auszuschreibenden Bauplätze sowie mit den Kriterien der Vergabe auseinandersetzen müssen. Hierbei sind die Entscheidung des EuGH aus dem Jahr 2013 zu einem belgischen Einheimischenmodell und die EU-Kautelen („Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodells“) zu berücksichtigen.

Bei der Veräußerung von Bauplätzen bzw. Grundstücken zum vollen Wert handelt die Gemeinde im Privatrecht. Hier herrscht der Grundsatz der Vertragsfreiheit. Es ist jedoch zu beachten, dass die Vorschriften des GWB (Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen) bei willkürlicher und diskriminierender Vergabe betroffen sein können. Ein transparentes Verfahren erhöht dabei die Rechtssicherheit. Um die Vergabe von Bauplätzen beispielsweise in einer angespannten Marktlage transparent und nachvollziehbar diskriminierungsfrei sowie juristisch möglichst wenig angreifbar zu gestalten, empfiehlt sich die Anwendung von gemeindespezifischen Bauplatzvergaberichtlinien in Anlehnung an die EU-Kautelen.

Die gemeindespezifischen Bauplatzvergaberichtlinien entfalten Außenwirkung und bewirken eine Selbstbindung der Verwaltung. Es gibt zwar grundsätzlich keinen Rechtsanspruch auf den Erwerb gemeindlicher Grundstücke. Allerdings besteht ein Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung, wenn die Gemeinde sich zur Vergabe von Grundstücken entschließt.

Seitens der Verwaltung werden derzeit die Vergabekriterien anderer Gemeinden zusammengetragen, um eine Arbeitsgrundlage für den Gemeinderat vorzubereiten. Der Gemeinderat wird diese Kriterien öffentlich beraten und beschließen.

Erst nach der Entscheidung des Gemeinderates über den Umfang der auszuschreibenden Plätze sowie die Vergabekriterien werden die Bauplätze ausgeschrieben.

3. In der Sitzung des Gemeinderates vom 31.01.2022 wurde eine Konzeptplanung für die Energieversorgung des Baugebietes „Schiesshütte“ durch das Albwerk vorgestellt. Das Büro mquadrat ist als Erschließungsträger mit der Erschließung des Gebietes durch die Gemeinde Neidlingen beauftragt. Die Planungen für die Erschließungsanlagen sind derzeit in Vorbereitung. Nach dem jetzigen Zeitplan ist es vorgesehen, die Ausschreibung der Erschließungsanlagen im 2. Halbjahr 2022 vorzunehmen.

Eine zeitnahe Entscheidung des Gemeinderates über eine zentrale Wärmeerzeugungsanlage mit Nahwärmenetz ist unerlässlich, um dies in die Planungen für die Erschließungsmaßnahmen einzubeziehen.

Ergänzend zum Inhalt der Vorlage berichtete der Vorsitzende, dass am 18.02.2022 die letzte Unterschrift eines notwendigen Vertrages seitens der Grundstückbesitzer erfolgt sei und somit das Inkrafttreten der beschlossenen Satzung des Baugebietes „Schießhütte“ sehr zeitnah erfolgen werde.

Derzeit werde durch den Gemeinderat und die Verwaltung eine Art Punktekatalog vorbereitet, da aus heutiger Sicht davon ausgegangen werden müsse, dass es mehr Bewerber als Bauplätze gebe.



In Vorbereitung dieses Kataloges seien, so der Vorsitzende, von mehreren umliegenden Gemeinden in gleicher Größe, welche erst vor kurzem ein Baugebiet erschlossen und veräußert hatten, die entsprechenden Unterlagen zur Auswertung angefordert worden.

Im Ergebnis sind die Kriterien noch vom Gemeinderat festzulegen. Dies erfolgt in öffentlicher Sitzung.

Der Vorsitzende berichtete weiter, dass aus heutiger Sicht nach wie vor von einem Quadratmeterpreis von ca. 300 Euro ausgegangen werde. Die Ausschreibung und der Verkauf der Bauplätze sei für Frühjahr/ Mitte 2022 geplant.

In diesem Zusammenhang erklärt der Vorsitzende auch, dass hier Urteile des europäischen Gerichtshofes zu berücksichtigen seien, welche vorgeben, dass auswärtige Interessenten nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

Weiterhin berichtete der Vorsitzende, dass die bereits mehrfach in Gemeinderatsitzungen angesprochenen Liste keine Bewerberliste, sondern eine Liste der Interessensbekundung gewesen sei. Diese Liste sei deshalb angelegt worden, sodass der Bedarf an Bauplätzen gegenüber der Genehmigungsbehörde nachgewiesen werden konnte.

Eine Bewerbung auf einem Bauplatz könne erst dann erfolgen, wenn diese ausgeschrieben und zum Verkauf angeboten werden.

Der Gemeinderat nahm diesen Sachstand zur Kenntnis.

TOP 4

Immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren für die Errichtung und den Betrieb einer Anlage zur Lagerung und Behandlung nicht gefährlicher Abfälle sowie die Behandlung von unbelastetem Bauschutt auf dem Betriebsgrundstück Vogtäcker 17

Die Herren GR Hans Hepperle und GR Norbert Vögele sind befangen und rücken vom Sitzungstisch ab.

Das Betriebsgelände der Bauherrschaft liegt im Gewerbegebiet „Vogtäcker“. Eine Teilfläche soll für die zeitweilige Lagerung von unbelastetem Erdaushub und unbelastetem Bauschutt bzw. auch für die Behandlung von Bauschutt genutzt werden. Hinzu kommt die zeitweilige Lagerung von betrieblich anfallendem Restabfall, Altholz und Schrott auf einer anderen Teilfläche.

Für den Lagerplatz liegt bereits eine Baugenehmigung vor. Für die zeitweilige Lagerung von Abfällen sowie der Behandlung von Bauschutt durch den Einsatz einer mobilen Brecheranlage wird noch eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigt.

Nach § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Bauschutt- und Bodenrecyclinganlagen sind in der Regel geeignet, den Gebietscharakter eines Gewerbegebietes zu stören und grundsätzlich nicht zulässig.



Es ist jedoch zu prüfen, ob das Erscheinungsbild der betreffenden Anlage von dem üblichen Erscheinungsbild dieser Anlagentypen abweicht. Ist eine Atypik gegeben, kann die Anlage im Gewerbegebiet zulässig sein. Voraussetzung ist, dass zuverlässig gleichbleibende, nicht willkürlich veränderbare Umstände vorliegen.

Im vorliegenden Antrag wird ein Betriebskonzept vorgelegt, das von einer Atypik dieser Anlage ausgeht.

Der Lagerplatz wird in der Zeit vom Mo-Fr von 07.00 – 18.00 Uhr und Sa von 07.00 – 12.00 Uhr betrieben. Die Behandlung von Bauschutt soll an maximal 10 Tagen im Jahr vorgenommen werden. An Samstagen ist keine Behandlung vorgesehen.

Für die Behandlung von Bauschutt soll keine klassische stationäre Brecheranlage, sondern eine mobile Anlage eingesetzt werden, deren durchschnittliche Leistung je nach Material bis zu 100t/h beträgt.

Um zu klären, mit welchen Staub- und Lärmentwicklungen durch das Vorhaben zu rechnen ist, wurden von der Bauherrschaft Gutachten der TÜV Süd Industrie Service GmbH beauftragt und sind Teil des vorliegenden Antrags.

Beim Betrieb des Brechers sind Staubentwicklungen zu erwarten. Diese sollen zum einen minimiert werden, in dem der Betrieb der Anlage auf die Hauptwindrichtung abgestellt wird. Zum anderen verfügt der mobile Brecher über eine Wasserbedüsung, die die Staubentwicklung minimiert.

Das Gutachten des TÜV stellt fest, dass der jeweilige Immissions-Jahreswert deutlich unterschritten wird.

Auch das Lärmgutachten stellt fest, dass die prognostizierten Lärmpegel die zulässigen Immissionsrichtwerte deutlich unterschreiten.

Aufgrund der oben dargestellten Atypik der beantragten Anlage ist die Verwaltung der Auffassung, dass das kommunale Einvernehmen bei Einhaltung des vorgelegten Betriebskonzeptes erteilt werden kann.

Der Gemeinderat stimmte einstimmig folgendem Beschluss zu.

Das kommunale Einvernehmen wird für die Einrichtung und den Betrieb eines Lagerplatzes mit zeitweiser Behandlung von Bauschutt gemäß dem vorgelegten Betriebskonzept erteilt.

TOP 5

Sanierung Wasserschaden im Gebäude Wasserschloßweg 4, Neidlingen

Herr GR Uli Hepperle ist befangen und rückt vom Sitzungstisch ab.

Dipl. Ing. Architekt Petra Feller
Falkenstr. 11, 73 272 Neidlingen
Tel: 0 70 23-909 473, Fax: 909 475

Architekturbüro Petra Feller
Entwurf - Planung - Bauleitung - Wertgutachten

Bauvorhaben:	Übergangswohnheim Wasserschloßweg 4 73272 Neidlingen
Bauherrschaft:	Gemeinde Neidlingen Kelterstr. 1 73272 Neidlingen

Sanierungsarbeiten Wasserschaden Fußboden Erdgeschoss

GRS 21.02.2022

Massnahmen	geschätzte Kosten	Firmenvorschlag
1. Abbruch und Entsorgung		Bauhof
2. Rohbauarbeiten	fallen nicht an	
3. Gebäudetechnik		
3.1. Heizung	3.500,00 €	Fa. Wiedmann, Wiesensteig
Austausch von defekten / beschädigten Nachtspeichergeräten mit vorhandenen Geräten; Pauschalansatz für Installationsmaterial u. Arbeitszeit à 500.-/Gerät		
3.2. Sanitärinstallation	3.000,00 €	Fa. Lerch, Neidlingen
Demontage der Sanitärgegenstände, Überprüfung Leitungsdichtigkeit, Montage der Sanitärgegenstände; Pauschalansatz		
3.3. Elektroinstallation	9.897,68 €	Fa. Wiedmann, Wiesensteig
4. Ausbaugewerke		
4.1. Gips, Innenputz	9.203,83 €	Fa. Kirsamer, Neidlingen
Rigipsbekleidung auf Ständerwänden, Teilflächen ergänzen, beschädigte Dämmung erneuern, Ständerprofile mit Rostumwandler bearbeiten		
4.2. Schreiner	4.997,00 €	Fa. Uli Hepperle, Neidlingen
Beschädigte Innentüren ausbauen, neue einfache Innentüren einbauen, Oberfläche weiß		
4.3. Fliesenarbeiten	3.001,64 €	Fa. R. Bauer, Neidlingen
Bodenfliesen im Sanitärbereich, vollflächige Abdichtung unter Fliesen, Ergänzung beschädigte Wandfliesenflächen		

4.4. Estricharbeiten Einbringen von Dämmung und Schnellzementestrich im gesamten Geschoß	6.126,09 €	Fa. Riempp, Nürtingen
4.5. Malerarbeiten Ergänzen der Raufaserflächen, Anstrich aller tapezierter oder verputzter Wände	5.229,60 €	Fa. K. Burkhardt, Weilheim
4.6. Bodenbelag Verlegen von PVC im gesamten Geschoss (ohne Sanitärbereich), incl. PVC-Sockelleisten	3.833,00 €	Fa. K. Burkhardt, Weilheim
4.7. Unvorhergesehenes für nicht vorhersehbare Arbeiten im Rahmen der Sanierung wird pauschal mit 10% der Kosten gerechnet.	4.878,88 €	
4.8. Nebenkosten Schätzansatz pauschal 8 % aus anfallenden Kosten für Pos. 1 bis 4.8 für Bauleitung, Preisfragen, Rechnungskontrolle Abrechnung nach HOAI 2021, Zone III, unten, Lph 7 + 8	4.293,42 €	Architekturbüro Petra Feller
Grobe Kostenschätzung		57.961,14 €

Erstellt:

73 272 Neidlingen, den 18.02.2022

Der Architekt:



Dipl. Ing. Architekt Petra Feller
 Falkenstr. 11, 73272 Neidlingen
 07023-909473, 0171-8290803



Der Vorsitzende berichtet nochmals über die bisherigen Beratungen in Sachen Sanierung Wasserschaden Übergangwohnheim Wasserschlossweg 4, Neidlingen. Im Vorfeld war eine Besichtigung des Bau- und Verkehrsausschusses erfolgt, anlässlich dieser Vorortbesichtigung wurde durch die Ausschussmitglieder dem Gemeinderat vorgeschlagen einer Sanierung zuzustimmen.

Im Folgenden wurden die einzelnen Gewerke von der Architektin Frau Feller vorgestellt, d.h. Inhalt, geschätzte Kosten und Firmenvorschlag. Die Inhalte ergeben sich aus der Vorlage.

Das Gremium stimmte einstimmig dem Vergabevorschlag von Frau Feller vollumfänglich zu.

TOP 6 Genehmigung zur Annahme von Spenden

Bei der Gemeindekasse ist im zweiten Halbjahr 2021 noch eine weitere Spende eingegangen:

- Geldspende der VR Bank Hohenneuffen-Teck e. G. in Höhe von 75,00 Euro für die 1. Klasse der Grundschule Neidlingen.

Die Genehmigung zur Annahme der Spende und die Verwendung im Sinne des Spenders wird empfohlen.

Der Gemeinderat stimmte einstimmig folgendem Beschluss zu.

- 1. Die Annahme der aufgeführten Spende wird genehmigt.**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, sofern für den jeweiligen Zweck zulässig, eine steuerlich wirksame Spendenbescheinigung auszustellen.**

TOP 7 Genehmigung zur Annahme von Spenden

Bei der Gemeindekasse ist im ersten Halbjahr 2022 eine Spende eingegangen:

- Geldspende in Höhe von 543,12 Euro von einem anonymen Bürger.

Die Genehmigung zur Annahme der Spenden und die Verwendung im Sinne des Spenders wird empfohlen.



Der Gemeinderat stimmte einstimmig folgendem Beschluss zu.

- 1. Die Annahme der aufgeführten Spenden wird genehmigt.**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, sofern für den jeweiligen Zweck zulässig, eine steuerlich wirksame Spendenbescheinigung auszustellen.**

TOP 8

Bekanntgaben und Anfragen

Es lagen keine Bekanntgaben und Anfragen vor.

Im Anschluss fand eine nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates statt.