

Öffentliche Gemeinderatsitzung

Am **Freitag, den 22. September 2023** findet um **15.00 Uhr** im **Sitzungssaal des Rathauses**, Dorfstraße 18, eine öffentliche Gemeinderatsitzung statt. Hierzu sind alle Interessierten herzlich eingeladen.

Die öffentlichen Sitzungsunterlagen werden im Sitzungssaal ausgelegt und können im Vorfeld der Sitzung auf der Homepage der Gemeinde unter www.bodnegg.de, Menüpunkt „Rathaus“, Unterpunkt „Gemeinderat“, „Unterlagen/Termine“ eingesehen werden.

Tagesordnung:

1. Genehmigung des Protokolls der vorangegangenen Sitzung
2. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse
3. Bürgerfragestunde
4. Auftragsvergabe zur Aufhebung B-Plan Knobel I
5. Badebetrieb des Hallenbads Saison 2023/2024
6. Baugesuche
 - a) Umnutzung einer Ferienwohnung zu dauerhaftem Wohnen sowie Einbau einer weiteren Wohnung durch Umnutzung von gewerblichen Räumen, Wagensperre, Flst. Nr. 147/3
 - b) Umnutzung des bestehenden Ökonomiegebäudes zu Wohnraum, Hargarten, Flst. Nr. 180/5
 - c) Anbau Carport an bestehendes Wohnhaus, Ravensburger Str., Flst. Nr. 466/23
7. Verschiedenes und Bekanntgaben
8. Wünsche und Anträge aus dem Gemeinderat

Im Anschluss findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Patrick Söndgen
Bürgermeister

Informationen zu den einzelnen Tagesordnungspunkten:

TOP 1:

Dem Gemeinderat wird das Protokoll der letzten öffentlichen Sitzung zur Kenntnis gebracht und unterschrieben.

TOP 2:

Sollte der Gemeinderat in nichtöffentlicher Sitzung Beschlüsse gefasst haben, die öffentlich bekannt gegeben werden können, dann werden diese bekannt gemacht.

TOP 3:

Unter diesem Tagesordnungspunkt haben Einwohner und die ihnen gleichgestellten Personen und Personenvereinigungen die Möglichkeit, Fragen zu Gemeindeangelegenheiten zu stellen oder Anregungen und Vorschläge zu unterbreiten. Zu den gestellten Fragen, Anregungen und Vorschlägen nimmt der Bürgermeister Stellung.

Gerne können Anliegen, Anfragen und Wünsche – die nicht von zentraler Bedeutung sind – der Gemeindeverwaltung auch außerhalb der Gemeinderatsitzung mitgeteilt werden. Die Kontaktdaten der einzelnen Mitarbeiter und des Bürgermeisters können der gemeindlichen Homepage entnommen werden, bzw. sind regelmäßig im Gemeindeblatt abgedruckt.

TOP 4:

In seiner Aprilsitzung hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt eine Änderung des Bebauungsplans KNOBEL I, im Zuge der Umnutzung des Flurstücks 462/3 (ehemals Standort des Kindergarten St. Martinus), in die Wege zu leiten. Nach Absprache mit der Grundstückseigentümerin, soll die Vergabe der Planungsleistung erfolgen. Es handelt sich nicht um einen Aufstellungsbeschluss.

TOP 5:

Für die kommende Hallenbadsaison stellt sich die Frage, ob ein öffentlicher Badebetrieb realisiert werden soll und ob weiterhin eine Vermietung von Schwimmzeiten an externe Dritte stattfinden soll.

TOP 6:

Die Baugesuche werden im Rahmen der Sitzung erläutert.



Auftragsvergabe zur Aufhebung des B-Plan Knobel I von 1967

Vorlage Gemeinderat

öffentlich

TOP 4

für Sitzung am: 22.09.2023

erstellt von: Bürgermeister/Söndgen

Aktenzeichen: 022.31

Sachverhalt:

Am 26. Mai 2023 erhielten die Gemeinderäte und der Bürgermeister der Gemeinde Bodnegg einen Antrag auf Bebauungsplanänderung für das Flurstück (Flst.) 426/3. Das sich darauf befindliche Gebäude führt die amtliche Adresse „Amselweg 15“. Antragstellerin ist die Katholische Kirchengemeinde Bodnegg.

In der darauffolgenden Gemeinderatssitzung, am 16.06.2023, wurde die Verwaltung beauftragt, die Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Knobel I, dem Gemeinderat in einer nächsten Sitzung vorzulegen. Einer Beratung voraus geht die Auftragsvergabe an einen Planer bzw. Planungsbüro.

Dazu wurde die Firma Sieber Consult GmbH zur Abgabe eines Angebots aufgefordert. Das Angebot wurde der Gemeindeverwaltung am 14.07.2023 zugestellt (Anlage 1).

In der Vorberatung wurde mit der Katholischen Kirchengemeinde Kontakt aufgenommen, da von Seiten der Verwaltung der Vorschlag unterbreitet wurde, den B-Plan aufzuheben, anstatt die Festsetzungen für das betroffene Flurstück neu zu fassen.

Die Katholischen Kirchengemeinde, vertreten durch den damaligen Kirchenpfleger, befürwortete die Aufhebung in einer Mail am 02.06.2023.

Die Logik dahinter ist die Tatsache, dass nach einer Aufhebung die Möglichkeit der Nachverdichtung nach § 34 BauGB besteht. Dies hat zur Folge, dass sich die Gebäude an der Umgebungsbebauung orientieren müssen.

Für zukünftige Gebäude auf dem Flurstück 426/3 bedeutet dieser Umstand, dass sich die Bauweise gemäß § 34 BauGB auch an der Umgebung im Süden orientieren darf. Im Süden befindet sich u. a. das Gebäude des Amselweges 26, welches beispielsweise ein weiteres Geschoss zuließe. Mithin könnten sich zukünftige Gebäude auf dem Flurstück 426/3 an dieser Geschossanzahl orientieren. Auf der bebaubaren Fläche des Grundstücks 426/3 könnte damit mehr Wohnraum geschaffen werden.

Ebenso ist eine Aufhebung für die Antragstellerin finanziell günstiger und zeitsparender als ein Verfahren zur Neufassung des B-Plan. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass die Festsetzungen eines neuen B-Plan sowohl Zeit für die Planung als auch Beratungszeit, in Anspruch nehmen.

In Anbetracht des Alters des B-Plan und der Tatsache geschuldet, dass sich die Nachverdichtung i. S. d. §34 BauGB an der Umgebung¹ orientieren muss, können aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken festgestellt werden.

Von Seiten des Gremiums wurden im Vorfeld an diese Beratung folgende Fragen gestellt:

Frage 1:

Könnten die Bewohner nördlich des Amselweg 15, welche sich aus heutiger Sicht nicht mehr im erforderlichen Waldabstand von 30 m (vgl. §4 Abs. 3 LBO) befinden, durch eine Aufhebung benachteiligt werden?

Als Beispiel wurde ein möglicher Neubau angeführt.

Antwort zu Frage 1:

Nein, sie würden nicht benachteiligt. Bei einem Neubau würden die heutigen baurechtlichen Regeln betrachtet. Obgleich der alte Bebauungsplan Baufenster innerhalb des Waldabstandes von 30m aufweist, dient dieser ältere Bebauungsplan nicht als Rechtsgrundlage für heutige Bauvorhaben an der gleichen Stelle. Obgleich es sich um einen gültigen B-Plan handelt, muss die Normenhierarchie berücksichtigt werden. Landesrecht (Landesbauordnung, kurz LBO) sticht Ortsrecht (Satzung der Gemeinde).

Gleichwohl herrscht Bestandsschutz für bauliche Anlagen, welche damals auf Grundlage einer erteilten Baugenehmigung errichtet wurden.

Frage 2:

Gesetzt dem Fall auf dem Flurstück 426/3 kommt es zu einer Orientierung der Bebauung an die Umgebungsbebauung im Süden, insbesondere der Ausnutzung einer höheren Geschosszahl: könnte sich dann Zug um Zug die Höhe weiterer Gebäude verändern?

Antwort zu Frage 2:

Sollte der B-Plan aufgehoben werden, können alle von der Nachverdichtung gem. §34 BauGB Gebrauch machen. Mithin ist es denkbar, dass Zug um Zug die Geschossanzahl der Gebäude im weiteren Verlauf zunehmen, wenn sich das jeweilige Bauvorhaben an eben solch einem Objekt orientieren darf.

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird zur Annahme des Angebots 23-234, der Firma Sieber Consult GmbH, vom 14.07.2023, ermächtigt.
2. Die Kosten werden der Antragstellerin, mithin der Katholischen Kirchengemeinde Bodnegg, in Rechnung gestellt.

¹ Zitat §34 Abs. 1 BauGB: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“



Badebetrieb des Hallenbads Saison 23/24

Vorlage Gemeinderat

öffentlich

TOP 5

für Sitzung am: 22.09.2023

erstellt von: Finanzwesen/Latza-Göbel

Aktenzeichen: 572.60

Sachverhalt:

Für die kommende Hallenbadsaison stellt sich die Frage, ob ein öffentlicher Badebetrieb realisiert werden soll und ob weiterhin eine Vermietung von Schwimmzeiten an externe Dritte stattfinden soll.

In der vergangenen Saison wurden, dank der Unterstützung der DLRG, dienstags und samstags öffentliche Badezeiten angeboten. Hierbei wurde allerdings, insbesondere wegen der Kurzfristenergieversorgungsmaßnahmenverordnung, auf den Betrieb des Dampfbades und den Warmbadetag verzichtet. Die Absenkung der Wassertemperatur auf 27°C wurde seitens der Schulen akzeptiert, jedoch auf Grund negativer Rückmeldungen und mehreren Abmeldungen bei Schwimmkursen der DLRG, auf 28°C freitags angehoben. Dies galt bis zum Ende der Badesaison 22/23.

Neben einiger umliegender Schulen, die das Hallenbad für Unterricht nutzen, wurden auch Schwimmzeiten für externe Dritte angeboten, die größtenteils bezahlte Kurse abgehalten haben. Auf Grund der enorm gestiegenen Energiepreise wurden hier bei der Vermietung die Preise pro Stunde von 60 € brutto auf 85 € brutto angehoben, da auch den Schulen 80 € pro Stunde berechnet werden.

Die DLRG bekommt für Ihre Schwimmkurse und Trainingseinheiten das Hallenbad kostenlos zur Verfügung gestellt.

Aus den Vermietungen an Schulen und Dritte, sowie dem öffentlichen Badebetrieb konnten insgesamt ca. 14.200 € Erträge erzielt werden. Die direkt zurechenbaren Kosten ohne Wasser belaufen sich auf ca. 16.300 €. Hierin sind allerdings die Kosten für Hausmeister oder Verwaltungspersonal nicht enthalten, da diese aktuell nicht verrechnet werden. Ebenfalls nicht enthalten sind die kalkulatorischen Kosten für Abschreibungen.

Da der Betrieb eines Schul-Hallenbades grundsätzlich ein Zuschussgeschäft darstellt und ein wirtschaftlicher Betrieb kaum möglich ist, schlägt die Verwaltung vor, mindestens das aktuelle Deckungsverhältnis für kommende Saison beizubehalten.

Vorausgesetzt, die Aufsicht des öffentlichen Badebetriebs kann wie in der vergangenen Saison gewährleistet werden, soll dieser Dienstag von 16.30 – 21.00 Uhr (Dampfbad) und Samstag von 14.00 – 17.00 Uhr (Kinderspielnachmittag) stattfinden. Das Dampfbad soll dienstags wieder angeboten werden, da es hierzu viele Rückmeldungen gab, dass dies zu mehr Badegästen führen würde. Auf den Warmbadetag soll allerdings nach wie vor verzichtet werden, da hier bis zu 20% des eingesetzten Energieträgers gespart werden kann. Dennoch soll die Temperatur so angepasst werden, dass insbesondere die Schwimmkurse der DLRG bei angemessener Wassertemperatur stattfinden können.

Die Preise sollen den letztjährigen Preisen entsprechen (siehe Anlage 1), eine Neukalkulation soll zur Saison 24/25 erfolgen. Für die Nutzung durch Schulen sollen 80 € / Std. verrechnet werden.



Beschlussvorschlag:

Der öffentliche Badebetrieb soll Dienstag 16.30 – 21.00 Uhr mit Dampfbad und Samstag 14.00 – 17.00 Uhr mit Kinderspielnachmittag stattfinden, sofern die Aufsicht wie in der vergangenen Saison gewährleistet werden kann. Weitere Zeiten können an Dritte vermietet werden. Die Preise werden gem. der Übersicht aus Anlage 1 festgelegt. Für Schulen werden 80 € / Std. verrechnet.

HALLENBAD BODNEGG



Öffnungszeiten:

Dienstag: 16.30 – 21.00 Uhr (Dampfbad)

Samstag: 14.00 – 17.00 Uhr (Kinderspielnachmittag)

Mittwoch und Donnerstag kann das Hallenbad stundenweise für 85,00 €/Stunde gemietet werden. Telefonnummer für die Reservierung: 07520/9208-11

Sie finden das Hallenbad in der **Dorfstraße 36**

(im Realschulbau, Seiteneingang, UG)

88285 Bodnegg, Telefon: 07520/9207-29

Einzeleintritt:

Kinder und Jugendliche: (6 – 17 Jahre) 2,00 €

Erwachsene: 3,30 €

Ermäßigt:* 2,80 €

Zehnerkarte:

Kinder und Jugendliche: (6 – 17 Jahre) 18,00 €

Erwachsene: 30,00 €

Ermäßigt:* 25,00 €

(*Schüler, Studenten, Azubis, BFD, Schwerbehinderte)

Kinder unter 6 Jahren sind kostenfrei!



a) Umnutzung einer Ferienwohnung zu dauerhaftem Wohnen sowie Einbau einer weiteren Wohnung durch Umnutzung von gewerblichen Räumen, Wagensperre, Flst. Nr. 147/3

Vorlage Gemeinderat

öffentlich

TOP 6

für Sitzung am: 22.09.2023

erstellt von: Hauptamt/Wiedmann

Aktenzeichen: 632.21

Rechtsgrundlage:

Außenbereich

→ § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

Sachverhalt und rechtliche Beurteilung:

Im westlichen Teil des Bestandsgebäudes sind im Erdgeschoss eine Ferienwohnung und im Dachgeschoss gewerbliche Räume vorhanden. Die bestehende Ferienwohnung soll nun für dauerhaftes Wohnen genutzt werden. Zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums ist die Umnutzung gewerblicher Räume im Dachgeschoss geplant.

Die Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes, das ursprünglich als privilegiertes Vorhaben errichtet wurde, ist genehmigungsfähig, wenn

- a) das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient,
- b) die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen erhalten bleibt,
- c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht länger als 7 Jahre zurückliegt und das Gebäude vor mehr als 7 Jahren zulässigerweise errichtet worden ist,
- d) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
- e) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und
- f) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenen Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs erforderlich.

Das Bestandsgebäude wird durch die geplanten Umnutzungen zu Wohnraum zweckmäßig weiterverwendet, wobei die äußere Gestalt erhalten bleibt. Das Gebäude wurde vor mehr als 7 Jahren zulässigerweise errichtet und die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als 7 Jahre zurück. Die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Hofstelle wird auch durch die neu dazukommenden Wohnungen eingehalten.

Nach Auffassung der Verwaltung genügt das Bauvorhaben damit den Vorschriften des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB. Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann erteilt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Umnutzung einer Ferienwohnung im Erdgeschoss zu dauerhaftem Wohnen sowie dem Einbau einer weiteren Wohnung im Dachgeschoss durch Umnutzung von gewerblichen Räumen, Wagensperre, Flst. Nr. 147/3 wird zugestimmt.

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.



**b) Umnutzung des bestehenden
Ökonomiegebäudes zu Wohnraum,
Hergarten, Flst. Nr. 180/5**

Vorlage Gemeinderat

öffentlich

TOP 6

für Sitzung am: 22.09.2023

erstellt von: Hauptamt/Wiedmann

Aktenzeichen: 632.21

Rechtsgrundlage:

Außenbereich

→ § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

Sachverhalt und rechtliche Beurteilung:

Das bestehende Ökonomiegebäude wird aktuell als Lagerraum und Hofladen genutzt. Geplant ist der Umbau/ Umnutzung des westlichen Gebäudeteils zu Wohnraum.

Die Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes, das ursprünglich als privilegiertes Vorhaben errichtet wurde, ist genehmigungsfähig, wenn

- a) das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient,
- b) die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen erhalten bleibt,
- c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht länger als 7 Jahre zurückliegt und das Gebäude vor mehr als 7 Jahren zulässigerweise errichtet worden ist,
- d) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
- e) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und
- f) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs erforderlich.

Die Nutzungsänderung zu Wohnzwecken dient einer zweckmäßigen Weiterverwendung der erhaltenswerten Bausubstanz. Ziel der Bauherren ist es, den Charakter des Gebäudes zu wahren und das Gebäude wo möglich zu erhalten, wodurch die äußere Gestalt im Wesentlichen erhalten bleibt. Das Gebäude wurde vor mehr als 7 Jahren zulässigerweise errichtet und die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als 7 Jahre zurück. Die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Hofstelle wird auch durch die neu dazukommende Wohnung nicht überschritten.

Nach Auffassung der Verwaltung genügt das Bauvorhaben damit den Vorschriften des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB. Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann erteilt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Umnutzung des bestehenden Ökonomiegebäudes zu Wohnraum, Hergarten, Flst. Nr. 180/5 wird zugestimmt.

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.



**c) Anbau Carport an bestehendes Wohnhaus,
Ravensburger Straße, Flst. Nr. 466/23**

Vorlage Gemeinderat

öffentlich

TOP 6

für Sitzung am: 22.09.2023

erstellt von: Hauptamt/Wiedmann

Aktenzeichen: 632.21

Rechtsgrundlage:

Unbeplanter Innenbereich

→ § 34 BauGB

Sachverhalt und rechtliche Beurteilung:

Geplant ist der Anbau eines Carports an das bestehende Wohnhaus in der Ravensburger Straße.

Das geplante Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sondern im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich damit nach § 34 BauGB. Gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Darüber hinaus müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sein und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt sein.

Der Carport ist als Grenzbebauung beplant. Gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) sind Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume, damit auch Carports mit einer Wandhöhe bis 3 Meter und einer maximalen Wandfläche von 25 m² ohne Abstandsflächen zur Grenze zulässig. Der geplante Carport erfüllt diese Vorgaben und fügt sich in seiner Größe und der Ausgestaltung in die Umgebungsbebauung ein. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden gewahrt und eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht zu erkennen.

Nach Auffassung der Verwaltung genügt das Bauvorhaben damit den Anforderungen des § 34 BauGB. Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann erteilt werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Anbau eines Carports an das bestehende Wohnhaus, Ravensburger Straße, Flst. Nr. 466/23 wird zugestimmt.

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.