

## **Bericht aus der Sitzung des Marktgemeinderats am 16. Mai 2022**

### **Entwicklung Marktplatz 9 + 11 - Vorstellung Ergebnisse Quartiersentwicklungskonzept, Auftragsvergabe Machbarkeitsstudie,**

Frau Franzke vom Planungsbüro Schirmer führt aus, dass in einem ersten Schritt der Bestand bewertet und die Qualitäten und Schwächen des Areals analysiert wurden. In einem nächsten Schritt wurden die Ziele formuliert und anschließend das Entwicklungskonzept erarbeitet.

Stärken:

- gestalteter öffentlicher Raum durch die Dorferneuerung mit großzügigen Gehwegen und reduzierter Fahrbahnbreite
- öffentliche und private Pflanzbeete
- prägende Raumkanten durch historische Gebäude
- ortsbildprägende Gebäude
- prägender Baumbestand, Grünbereiche
- Fläche ist im Gemeindeeigentum (bessere Steuerungsmöglichkeiten)
- Fußwegeverbindung
- öffentliche Stellplätze
- Nähe zu öffentlichen Einrichtungen
- gastronomisches Angebot

Schwächen:

- fehlende Raumkante in einzelnen Bereichen z. B. Marktplatz 12
- ortsfremde Gebäude (Gewerbehalle)
- fehlende Aufenthaltsqualität
- hoher Versiegelungsgrad
- ungenutzte Flächen
- teilweise schlechter Gebäudezustand, Erhaltungsmangel
- Leerstand

Die Entwicklungsziele des Areals sind:

- Innenentwicklung mit Revitalisierung des Innenbereichs
- Klimaschutz durch Reduzierung des Abbruchs von Gebäuden; der Erhalt ortsbildprägender Bausubstanz ist zu bevorzugen
- Identität des Quartiers sichern
- Einarbeitung Ideen aus dem Marktgemeinderat

Sie erläutert, dass das ausgearbeitete Entwicklungskonzept 3 Varianten beinhaltet. Sie zeigt diese anhand von Plänen auf und erläutert sie.

Variante 1 - maximaler Bestandserhalt mit Erhalt aller Gebäude mit Ausnahme der Gewerbehalle, Dreiseithof

Variante 2 – Teilerhalt mit Abbruch der Gewerbehalle und mit Abbruch des Wohngebäudes Marktplatz 11, Erhalt der weiteren Gebäude, Alte Mitte Marktzeile

Variante 3 – Neuentwicklung mit Abbruch aller Gebäude und Neubau Seniorenzentrum

Bei allen Varianten sind Parkmöglichkeiten mit einer Tiefgarage und Freiflächen vorgesehen und möglich. Priorität sollte ihrer Ansicht nach der Bestandserhalt haben, wobei fraglich ist, welche Gebäude überhaupt erhalten werden können. Zum weiteren Vorgehen erläutert sie, dass im Juni eine Bürgerwerkstatt stattfinden soll, um weitere Nutzungsideen abzufragen.

Bürgermeister Albrecht führt weiterhin aus, dass in Vorgesprächen mit dem Amt für ländliche Entwicklung die drei vorgestellten Varianten bevorzugt wurden, mit der Favorisierung auf den maximalen Bestandserhalt der Gebäude, außer der Gewerbehalle. Um jedoch abschätzen zu können welche Bausubstanz überhaupt erhalten werden kann, sollte eine Machbarkeitsstudie mit Überprüfung der Statik und Schadstoffuntersuchung erstellt werden.

Es wurden 6 Büros zur Angabe eines Angebots aufgefordert. Ein Büro hat ein Angebot abgegeben. Dieses beläuft sich auf 49.527,68 € und wird über das Amt für Ländliche Entwicklung mit 34.669,38 € bezuschusst. Der verbleibende Eigenanteil beträgt somit 14.858,30 €.

Der Marktgemeinderat hat auf Grundlage des vorliegenden Angebotes das Büro Jechnerer, Herrieden mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur Untersuchung der bestehenden Bausubstanz Marktplatz 9 + 11 beauftragt.

### **Aufstellung Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 14 „Schellenkreuz“**

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 14 „Schellenkreuz“ wurde im Marktgemeinderat in der Sitzung am 21.06.2021 gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 12.07.2021 bis 12.08.2021 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen, der geänderte Entwurf, die Begründung und das hydrogeologische Gutachten wurden im RIS eingestellt. Die Ergebnisse des hydrogeologischen Gutachtens wurden mit berücksichtigt.

Frau Richardt, Herr Uhl und Herr Heller werden die eingegangenen Stellungnahmen vorstellen und den daraus resultierenden Entwurf mit den angepassten textlichen Festsetzungen usw. erörtern. Dabei wurden vor allem Hinweise zur Verkehrserschließung und der Entwässerung des Baugebietes gemacht. Dieses wird im Trennsystem entwässert, wobei das Niederschlagswasser über den Wasengraben in die Kreuzweiher abgeleitet wird. Das Schmutzwasser wird über die bestehende Kanalisation zum RÜ 3 und der Kläranlage entsorgt. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist eine Rückhaltung mit versickern nicht möglich. Des Weiteren wurde auf die einzuhaltenden Immissionsabstände zum Schafstall hingewiesen. Diese sind berücksichtigt. Der Marktgemeinderat hat die Stellungnahmen und die entsprechende Abwägung beschlossen. Die Personen, sowie die Behörden werden über die Ergebnisse informiert.

Frau Richardt führt weiterhin an, dass aufgrund der Stellungnahmen in dem Entwurf des Bebauungsplanes folgende Änderungen eingearbeitet wurden:

- Wegfall der Bäume am westlichen Rand zu den landwirtschaftlichen Grundstücken; stattdessen Pflanzung von Sträuchern
- Notüberlauf als Graben im Süden
- Entwässerungsgraben im Osten
- Wegfall Regenrückhaltebecken
- Der Weg ist als Verkehrsfläche mit aufgenommen
- Ausgleichsflächen wurden herausgenommen, da diese nicht benötigt werden
- Änderung von WA in WR

Anschließend hat der Marktgemeinderat den überarbeiteten Entwurf gebilligt und beschlossen die öffentliche Auslegung durchzuführen.

### **Umsetzung Ausgleichsfläche Mischgebiet – Vorlage Honorarangebot**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Weidenbach Süd“ wurde eine Ausgleichsfläche am Wannenbach vorgesehen. Da diese noch nicht umgesetzt ist, wurde bei einem Planungsbüro ein Honorarangebot eingeholt. Dieses Angebot beläuft sich auf 7.400 € netto (8.806 € brutto). Es beinhaltet die Ausführungsplanung mit Abstimmung mit dem WWA, die Ausschreibung der Arbeiten und die Bauleitung. Der Auftragsvergabe wurde zugestimmt.

### **Regionalbudget – Ausstattung Spielplatz Weiherschneidbach**

Über das Regionalbudget 2022 soll der Spielplatz in Weiherschneidbach ein neues Spielgerät erhalten. Dafür stehen Mittel in Höhe von 6.944 € netto (8.263,36 € brutto) zur Verfügung.

In Abstimmung mit der Bevölkerung wurden 2 Spielgeräte ausgesucht.

- Spielkombination Classic mit Rutsche 9.859,15 €
- Kletteranlage Classic 8.245,51 €

Die Bevölkerung möchte ggf. die bisherige Rutsche weiterverwenden; in Kombination mit einem Erdhügel. Dies muss jedoch erst noch mit einem Gutachter abgeklärt werden. Der Marktgemeinderat hat zugestimmt, dass eine der beiden vorgestellten Spielkombinationen angeschafft wird. Die endgültige Auswahl hat der Bürgermeister in Abstimmung mit der Bevölkerung zu treffen.

## **Bauanträge**

### **a) Umbau Unterstellhalle zu 2 Wohnungen, Am Wachtelschlag 6, Fl.Nr. 224/4, Gemarkung Weidenbach**

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 21.02.2022 dem Bauvorhaben zum Umbau einer Unterstellhalle zu 2 Wohnungen das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Das Landratsamt Ansbach hat nun mitgeteilt, dass die Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens aus bauplanungsrechtlichen Gründen nicht möglich ist. Es beabsichtigt das gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen, falls der Gemeinderat nicht zustimmt. Die Behandlung wird nochmals zurückgestellt, um zu prüfen, welche tatsächlichen Nutzungen bestehen und ob die Stellplätze dafür ausreichend sind.

### **b) Archäologische Befunduntersuchung, Hofgärtnerei, Fl.Nr. 1276, Gemarkung Weidenbach**

Der Bezirk Mittelfranken plant die Rekonstruktion des Heckentheaters in den Landwirtschaftlichen Lehranstalten Triesdorf. Dieses befand sich im Bereich der Hofgärtnerei. Es ist geplant zunächst archäologisch begleitete Grabungen durchzuführen, um die Erkenntnisse in die detaillierte Planung aufzunehmen. Das Einvernehmen wurde erteilt.

### **c) Bauvoranfrage – Errichtung Wohn- und Geschäftshaus, Sudetenstraße 35, Fl.Nr. 955/19, Gemarkung Weidenbach**

Das Vorhaben sieht die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses vor. Es befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Weidenbach West“. In folgenden Punkten entspricht es nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Dachform: Flachdach anstelle von Satteldach
- Dachneigung: Satteldach 45 -52 Grad; Garagen 25 – 52 Grad
- Dacheindeckung: rot - rotbraun
- Grundflächenzahl: 0,664 statt 0,6
- Überschreitung der Baugrenzen

Es werden 7 Stellplätze nachgewiesen.

Der Bauvoranfrage wurde grundsätzlich zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen und die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 „Weidenbach West“ werden in Aussicht gestellt.

## **Anträge Marktgemeinderat Tiefel vom 31.01.2022**

Bürgermeister Albrecht führt an, dass die von Marktgemeinderat Tiefel eingereichten Anträge vom 31.01.2022 bisher zurückgestellt wurden, da man die Ergebnisse zum Konzept zur Sanierung der Kläranlage abwarten wollte. Erste Ergebnisse werden bis Ende Mai/Anfang Juni erwartet. Sollte Marktgemeinderat Tiefel eine vorherige Behandlung wünschen, werden die Anträge in einer der nächsten Sitzungen behandelt. Marktgemeinderat Tiefel wird hierzu Rückmeldung geben.

## **Anfragen**

- Abrechnung Erschließung Baugebiet Nr. 8 / 1. BA

Bürgermeister Albrecht führt hierzu an, dass die Abrechnung der Erschließungsbeiträge im 1. Bauabschnitt im Baugebiet Nr. 8 „Am Wannenschlag“ derzeit mit Frau Peter geklärt wird.

## **Bekanntgaben des Bürgermeisters**

- Kirchweihnachlese. Bürgermeister Albrecht berichtet über ein gelungenes Kirchweihwochenende. Sehr gutes Wetter und sehr guter Besuch. Bürgermeister Albrecht bedankt sich bei allen, die zu diesem Wochenende beigetragen haben.
- Bürgermeister Albrecht informiert, dass die E-Ladestelle am vorgesehenen Platz nicht eingerichtet werden kann. Es wurde ein neuer Standort innerhalb der neuen Parkfläche vorgesehen.
- Die Asphaltierungsarbeiten der Straße nach Kolmschneidbach werden voraussichtlich in der KW 22 erfolgen. Mit dem Bauunternehmen hat man sich auf Mehrkosten von 5.000 € geeinigt.
- Der Markt Weidenbach nimmt am Projekt Frauen in die Politik über die Entwicklungsgesellschaft Region Hesselberg teil.