

Bericht über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats am 24.07.2025

Anwesend: Bürgermeister Hofer und 19 Gemeinderäte

Beginn der öffentlichen Sitzung: 18:30 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung: 20:52 Uhr

Interessierte Bürger: 8 Personen

Ein Pressevertreter

TOP 1

Bürgerfragestunde

Eine Bürgerin äußerte sich zur Thematik des geplanten Klinikums und appelliert an den Gemeinderat, dass hier ein Klimagutachten erstellt werden sollte, damit die Konsequenzen der Baumaßnahme für das Klima vorab erkannt werden können. Herr Bürgermeister Hofer verweist auf den späteren Tagesordnungspunkt zum Bebauungsplan des Klinikums, in welchem dieser Punkt mit besprochen wird.

TOP 2:

Sanierung Parkschule – Neubau Aula und Musikschule

5. Block Ausschreibung - Vergabe

Die Modernisierung und Erweiterung der Parkschule wird 2024 -2026 mit einem Erweiterungsbau an der Südseite fortgesetzt. Es handelt sich hierbei um Mehrzweckräume für die Ganztagsbetreuung im UG und im EG (auch Aula) sowie die kommunale Musikschule, welche im OG des neuen Gebäudes/Anbaus untergebracht werden soll.

Die Ausschreibung wurde in Abstimmung mit dem Architekturbüro ACT, Ellwangen, aufgrund der längeren Bauzeit in mehreren Abschnitten auszuschreiben. Dies ist nun der 5. Block wo weitere Innenausstattung erbracht werden muss. Zudem soll der Auftrag für die Außenanlagen (Außentreppe, Stützmauer, etc.) vergeben werden.

Ein weiterer Posten bei der Vergabe ist der Umbau der Schließanlage der Außentüren an der Parkschule, hier soll der Umbau und Einbau von einem digitalen Zugangssystem um die Parkschule bezüglich Öffnung und Schließung Digital aufzurüsten ausgeführt werden.

Hierbei war die Angebotsanfrage bei H+W Mechatronik mit welcher wir schon seit 2007 unsere Gebäude entsprechend mit digitalen Zugangskontrollen ausstatten.

Die Submission zum 5. Block wurde am 09.07.2025 durchgeführt. Es handelt sich jeweils um beschränkte Ausschreibungen.

Es gingen erfreulicherweise mehrere Angebote bei der Gemeinde ein.

Aktuell liegt das Projekt mit knapp unter 70.000,00€ unter der damaligen Kostenberechnung und damit auf einem guten Weg, auch dieses Projekt im Kostenrahmen abzuwickeln.

Auswertung der Submission: alle Preise in Brutto

1. Schreiner III Möbel

1.) Fa. Jonasch, AA-Waldhausen	47.626,69 €	entspricht 100,00 %
2.) Bieter	68.938,01 €	entspricht 144,75 %
3.) Bieter	71.388,10 €	entspricht 149,89 %
4.) Bieter	100.789,43 €	entspricht 211,62 %

2. Außenanlage Treppe

1.) Fa. Thomas Hald, aus Essingen	47.965,81 €	entspricht 100,00 %
-----------------------------------	-------------	---------------------

3. Digitale Zugangskontrolle:

1.) Fa. H+W Mechatronik GmbH, aus Neu-Ulm	40.679,67€ €	entspricht 100,00 %
---	--------------	---------------------

Die Finanzierung der Baumaßnahme ist gesichert und steht zur Verfügung.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig die Vergabe der Arbeiten an den jeweils günstigsten Anbieter.

TOP 3:

Erschließung Baugebiet Kellerfeld II und Erschließung Kellerfeld – Forst Vergabe der Tiefbauleistungen

Die Gemeinde Essingen möchte das Baugebiet Kellerfeld II in Forst erschließen. Es soll ein kleines Baugebiet mit insgesamt 16 Bauplätzen erschlossen werden. 9 Bauplätze können künftig von der Gemeinde an Bauinteressenten veräußert werden.

Zudem sollen die Straßen Am Kellerfeld und Dorfanger ihren endgültigen Ausbau erhalten. Nachdem sämtliche Grundstücksvoraussetzungen im zeitigen Frühjahr vorlagen, konnten die Tiefbauarbeiten für die beiden Maßnahmen öffentlich ausgeschrieben werden.

Die Bauarbeiten sollen im Herbst 2025 begonnen werden und bis Mitte 2027 abgeschlossen

Ausschreibung und Submission

Die Tiefbauarbeiten wurden in einer öffentlichen Ausschreibung ausgeschrieben. Die Ausschreibungsunterlagen wurden von 8 Firmen angefordert. Die Angebotseröffnung fand am 24.06.2025 statt.

5 Firmen haben die Angebote form- und fristgerecht vorgelegt.

Die Firma Georg Eichele aus Schwäbisch Gmünd liegt nach der Angebotsprüfung mit 1.881.281,08 € (brutto) an erster Stelle, vor dem zweiten Bieter mit 2.231.114,69 € (brutto).

Vergabevorschlag

Nach Abschluss der Prüfung und Wertung hat sich folgende **Bierrangfolge** ergeben:

Nr.	Bieter	Summe (brutto, inkl. Nachlass)	Rang	Nachlass, Bemerkungen, Sonstiges
1	Georg Eichele, Schwäbisch Gmünd	1.881.281,08€	100,0 %	3,0% Nachlass
2	Bieter	2.231.114,69€	118,6%	2,0% Nachlass
3	Bieter	2.430.657,43€	129,2%	
4	Bieter	2.567.053,33€	136,5%	2,25% Nachlass
5	Bieter	3.230.372,19€	171,7%	

Die Kostenberechnung vom März 2025 lag bei 3.095.000 €. Es haben sich deutliche Kosteneinsparungen ergeben. Die Ausschreibungsergebnisse zeigen große Differenzen zwischen dem günstigsten Bieter und den anderen Bietern. Der Unterschied zwischen dem günstigsten und dem teuersten Bieter beträgt ca. 1.350.000 €, über 70 %.

Das Angebot der Fa. Georg Eichele liegt ca. 64 % unter der Kostenberechnung von Frau Bergdolt vom 19.03.2025. Im Vergleich zum Mittelpreis aller Bieter liegen die Angebote ca. 25% unter der Kostenberechnung.

Die Firma Georg Eichele ist auch von früheren Aufträgen hinreichend bekannt und ist zur Durchführung der ausgeschriebenen Maßnahme geeignet.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, die Tiefbauarbeiten für das Baugebiet Kellerfeld II und die Erschließung Kellerfeld – Forst an die günstigste Bieterin, die Firma Georg Eichele Bauunternehmung aus Schwäbisch Gmünd zu vergeben.

TOP 4:

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Klinikum“

Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf und Beratung und Billigung des Planentwurfs

In seiner Sitzung am 25. Juli 2023 hat der Kreistag die Klinikstrukturreform im Ostalbkreis beschlossen und sich auf das Modell „Regionalversorgung“ mit den Bausteinen eines klinischen Regionalversorgers, zweier klinischer Grund-/Basisversorger (Mutlangen/ Schwäbisch Gmünd und Ellwangen) sowie eines ambulanten Gesundheitszentrums (Bopfingen) festgelegt. Aufgrund der Erreichbarkeit sollte der klinische Regionalversorger an einem Standort innerhalb eines 5-km-Radiuses um Essingen angesiedelt und in diesem Suchraum ein geeignetes Grundstück gefunden werden. Die Grundstückssuche erfolgte anhand eines Bewerbungsprozesses, für den das Einreichen von Grundstücksofferten bis 10. November 2023 notwendig war. Da die Gemeinde Essingen im Mittelpunkt des Suchraumes liegt, wurden im Rahmen der Klausurtagung durch den Gemeinderat bereits mögliche Standorte diskutiert und der Standort am „Steinriegel“ aus vier möglichen Standorten als am besten geeignet erachtet. Am 05. März 2024 hat der Kreistag den Neubau des Zentralversorger-Klinikums in Essingen beschlossen.

In der Sitzung des Gemeinderats am 31.10.2023 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Klinikum gefasst. Am 20.03.2025 wurde der Bebauungsplanvorentwurf im Gemeinderat der Gemeinde Essingen am 20.03.2025 beschlossen und anschließend ein Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs durchgeführt.

Ziele und Zwecke der Bebauungsplanaufstellung:

Mit dem Bebauungsplan soll die baurechtliche Grundlage für den Neubau eines Klinikums/Regionalversorgers des Ostalbkreises im Bereich Steinriegel/Stockert geschaffen werden. Durch den neuen Regionalversorger wird parallel von einem steigenden Wohn- und Gewerbeflächenbedarf ausgegangen, weshalb mit dem Bebauungsplan zusätzlich die Möglichkeit zur Eigenentwicklung für Essingen geschaffen und zukünftiger Bedarf an Wohnbauplätzen gedeckt werden soll. Zur Schaffung von gewerblichen Bauplätzen werden die im Flächennutzungsplan bereits dargestellte und geplante nördliche Gewerbeflächen miteinbezogen und zur Abrundung des Ortes und aufgrund eines zu erwartenden Bedarfs an kliniknahen Gewerbebetrieben/Dienstleistern neue Mischgebietsflächen entlang der Bahnhofstraße ausgewiesen.

Vor diesem Hintergrund ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Klinikums als Regionalversorger im Ostalbkreis sowie die daraus resultierenden Folgenutzungen Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe die Aufstellung des Bebauungsplans „Klinikum“ erforderlich.

Durch den Bebauungsplan werden Teilbereiche der bestehenden Bebauungspläne „Stockert Ost“ und „Stockert 1. Änderung“ überplant und im Flächennutzungsplan der VG Aalen-Essingen-Hüttlingen, bzw. in der aktuellen Fortschreibung bereits dargestellte geplante Gewerbeflächen mit einbezogen. Darüber hinaus werden Flächen für die Wohnbauentwicklung berücksichtigt, um dem mit dem Klinikum einhergehenden steigenden Wohnflächenbedarf gerecht zu werden. Der Bebauungsplan stellt somit die zukünftige östliche Ortsrandgestaltung bis zum regionalen Grünzug im Osten dar.

Vorbereitende Bauleitplanung:

Im festgestellten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Aalen – Essingen – Hüttlingen ist der Planbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird. Diese ist im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB vorgesehen.

Bebauungsplanverfahren:

Gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde bereits am 31.10.2023 mit der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens ein förmlicher Aufstellungsbeschluss gefasst, der am 14.03.2025 geändert worden ist. Das Verfahren trägt die Bezeichnung „Klinikum“.

Gleichzeitig mit dem geänderten Aufstellungsbeschluss wurde der Vorentwurf vom 14.03.2025 (gefertigt vom Planungsbüro Stadtlandingenieure GmbH, Ellwangen) mit zeichnerischem Teil, Textteil und Begründung (mit Umweltbericht und artenschutzrechtlicher Relevanzuntersuchung) beschlossen.

Anschließend wurde eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Veröffentlichung im Internet, sowie zusätzlich einer öffentlichen Auslegung und einer Informationsveranstaltung (Einwohnerversammlung am 27.03.2025) durchgeführt. Parallel hierzu wurden betroffene Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB über die Planung informiert, mit der Gelegenheit, Anregung vorzubringen.

Über die von Privatpersonen, Behörden und Organisationen vorgebrachten Anregungen hat der Gemeinderat abzuwägen. Ein Abwägungsvorschlag ist in der Sitzungsvorlage beigelegt.

Die Gemeindeverwaltung schlägt dem Gemeinderat einen weiterentwickelten Entwurf zum Bebauungsplan vor (Stand 14.07.2025). Von der Verwaltung werden zudem weitere Diskussionspunkte zur Beratung vorgelegt.

Der Ostalbkreis führt aktuell ein EU-weites VgV-Verfahren mit Teilnahme- und Architektenwettbewerb für die Objektplanung des Regionalversorgers in Essingen als zweistufiges Verhandlungsverfahren durch. Da sich damit abweichende/weitergehende Anforderungen an den Bebauungsplan ergeben können, soll das Ergebnis des VgV-Verfahrens abgewartet werden. Gegebenenfalls muss der Entwurf des Bebauungsplans nochmals angepasst werden.

Daher soll das weitere Bebauungsplanverfahren (Begründung, öffentliche Auslegung des Entwurfs und Beteiligung Träger öffentlicher Belange) erst nach Vorliegen der aussagekräftigen Plankonzeption für den Regionalversorger weitergeführt werden.

Es wird vorgeschlagen, den Entwurf für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und der Satzung über örtliche Bauvorschriften „Klinikum“ mit zeichnerischem Teil (Lageplan), textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen/Satzung über örtliche Bauvorschriften) mit Datum 24.07.2025 jeweils gefertigt vom Planungsbüro Stadtlandingenieure GmbH, Ellwangen, zu billigen.

Der Entwurf dient für die weiteren Bearbeitungsschritte (Erschließungsplanung, Städtebauliche Entwicklung/EKE 2040+, Baulandumlegung, versch. Gutachten, etc.) als geeignete Grundlage. Für das dargestellte Sondergebiet Klinikum (SO 3) hingegen können aufgrund des anstehenden VgV-Verfahrens ggf. noch gewisse Änderungen eintreten.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig die Billigung des Planentwurfs.

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Klinikum“

Hier: Formeller Antrag an den Regionalverband Ostwürttemberg zur Fortschreibung des Regionalplans

Aufkündigung der Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung über die Sicherung einer Grünzäsur zwischen dem Regierungspräsidium Stuttgart, der Stadt Aalen und der Gemeinde Essingen

a) Formeller Antrag an den Regionalverband Ostwürttemberg zur Fortschreibung des Regionalplans

Im Zuge der aktuellen Aufstellung des Bebauungsplanes „Klinikum“ ist u. a. auch der Regionalplan fortzuschreiben (vgl. auch vorangehender Tagesordnungspunkt).

Die Notwendigkeit der Fortschreibung des Regionalplans ergibt sich regelmäßig aus dem Verfahren selbst. Insoweit ist eine formale Antragstellung nicht zwingend erforderlich.

Mit Blick auf die enorme Bedeutung des geplanten Projektes für den Ostalbkreis sowie die Region und somit das Gemeinwohl erachtet die Verwaltung die parallele Einbringung eines formalen Antrags als Signal für die Heraushebung der Wichtigkeit des Vorhabens für die gesamte Region.

b) Öffentlich-rechtliche Vereinbarung über die Sicherung einer Grünzäsur zwischen dem Regierungspräsidium Stuttgart, der Stadt Aalen und der Gemeinde Essingen

Der Gemeinderat der Gemeinde Essingen hat sich insbesondere im Jahr 1996 mehrfach mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanentwurfs 2005 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft befasst. Hierbei war die gewerbliche Entwicklung für die Gemeinde ein Schwerpunktthema. Insbesondere die Erweiterung des Gewerbegebietes „Dauerwang“ in östlicher Richtung, unter Einbeziehung des Garten-Centers „Hollandgärtner“, war ein sehr bedeutender Aspekt der kommunalen Entwicklung. Im Zusammenhang mit dieser Ausdehnung des Gewerbegebietes „Dauerwang“ wurde vom Innenministerium Baden-Württemberg, als oberste Planungsbehörde, gefordert, dass die restliche Grünzäsur zwischen der westlichen Grenze des Geländes „Hollandgärtner“ und dem im genehmigten Flächennutzungsplan ausgewiesenen geplanten Gewerbegebiet „Stockert“ gesichert werden muss. Neben (zukünftigen) planerischen Darstellungen sowie Festsetzungen, insbesondere im Regionalplan und Flächennutzungsplan, sollte die dortige Verankerung deshalb noch zusätzlich durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert werden.

Eine entsprechende Vereinbarung wurde dann auch von den drei Vertragsparteien, dem Regierungspräsidium Stuttgart, der Stadt Aalen und der Gemeinde Essingen im Januar/Februar 1997 unterzeichnet.

Hierin verpflichteten sich die Stadt Aalen und die Gemeinde Essingen insbesondere auf jede siedlungsstrukturelle Ausformung innerhalb der im Lageplan vom 27.06.1995 dargestellten Grünzäsur zu verzichten.

Mit Blick auf eine bereits verstrichene Laufzeit der ohne zeitliche Befristung abgeschlossenen öffentlich-rechtlichen Vereinbarung von nunmehr annähernd 30 Jahren stellt sich zunächst die grundsätzliche Frage des Bestands einer Vereinbarung über die Jahrzehnte.

Unabhängig von diesem vorangehenden Aspekt erklärt § 5 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung die Vorschriften des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes über öffentlich-rechtliche Verträge (§§ 54 – 62) in der jeweils gültigen Fassung für entsprechend auf diese Vereinbarung anwendbar.

Ein sehr auffälliges Detail des Lageplans vom 27.06.1995 ist die Tatsache, dass bei der hier zeichnerisch dargestellten Grünzäsur ausschließlich Flächen auf Gemarkung der Gemeinde Essingen tangiert und von einer siedlungsstrukturellen Ausformung freizuhalten sind. Insoweit stellen sich u. a. die Fragen nach dem Kreis/Umfang der Vertragspartner und der Nichteinbindung von Flächen auf Gemarkung des Vertragspartners Stadt Aalen. Hier sind insbesondere Flächen im Bereich „Sauerbach“ und „Mantelhof“, auf Gemarkung Aalen, zu bezeichnen, die der Grundintention der Grünzäsur mindestens in gleichem Umfang entsprechen müssen hätten. Aus Sicht der Verwaltung sind auch diese Aspekte durchaus berechtigt, die Bestandskraft einer entsprechenden Vereinbarung zumindest näher zu begutachten.

Haben die Verhältnisse, die für die Festsetzung des Vertragsinhalts maßgebend gewesen sind, sich seit Abschluss des Vertrags so wesentlich geändert, dass einer Vertragspartei das Festhalten an der ursprünglichen vertraglichen Regelung nicht zuzumuten ist, so kann diese Vertragspartei eine Anpassung des Vertragsinhalts an die geänderten Verhältnisse verlangen oder, sofern eine Anpassung nicht möglich oder einer Vertragspartei nicht zuzumuten ist, den Vertrag kündigen. Die Behörde kann den Vertrag auch kündigen, um schwere Nachteile für das Gemeinwohl zu verhüten oder zu beseitigen (§ 60 Absatz 1 Landesverwaltungsverfahrensgesetz - LVwVfG).

Insoweit räumt vorbezeichnete Vorschrift des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes den Vertragsparteien Kündigungsrechte ein.

Sofern im Rahmen der diversen Verfahren (u. a. Bauleitplanung, Flächennutzungsplanung, Regionalplanung) weiterhin ein Bestand der Grünzäsur in vereinbarter und festgesetzter Form eingebracht wird, sieht die Verwaltung mit Blick auf die Bedeutung des geplanten Regionalversorgerklinikums das Gemeinwohl im Sinne des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes verletzt. Wie dargestellt, rechtfertigt § 60 Absatz 1 Satz 2 LVwVfG, zur Verhütung oder Beseitigung von schweren Nachteilen für das Gemeinwohl, die Kündigung der Vereinbarung.

Daneben weist auch der Regionalplan Ostwürttemberg 2035 eine Grünzäsur (regionale Grünzäsur) im grundsätzlich auch öffentlich-rechtlich vereinbarten Bereich auf. Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan werden hier Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Insoweit erfolgt eine wirkungsvolle und parallel auch wirkungsvollere sowie rechtlich ordentliche Sicherung der zusätzlich öffentlich-rechtlich vereinbarten Grünzäsur. Aus Sicht der Verwaltung hat sich deshalb, insbesondere auch durch die Festsetzung im Regionalplan, die ursprüngliche Intention der Vereinbarung, die Sicherung der Grünzäsur, wesentlich geändert. Insoweit entfällt aus Sicht der Verwaltung der sichernde Aspekt, zumal die Vereinbarung einen „Verpflichtungscharakter“ aufweist. Wesentlich die Intentionen der Vereinbarung sichernder und inhaltlich noch ausweitender ist die erfolgte Festsetzung in der Regionalplanung und der flankierende Schutz durch die Flächennutzungsplanung.

Auch bereits im Rahmen verschiedenster Maßnahmen, Projekte und Vorhaben wie beispielsweise dem vierspurigen Ausbau der Bundesstraße B 29 zwischen Aalen und Essingen, der Realisierung des Wartungstützpunktes der Arverio Baden-Württemberg GmbH sowie diverser weiterer Projekte wurden diese seitens der Vertragspartner stets einvernehmlich und somit unter Wahrung vertragsrechtlicher Grundprinzipien begleitet.

Vielmehr wurden bedeutende Vorhaben im Rahmen der regionalplanerischen „regionalen Grünzäsur“ umfassend und sensibel bewertet. Insoweit zeigt sich auf der einen Seite der konkrete zeitliche Ablauf der Vereinbarung durch die tatsächliche Fortentwicklung der Gegebenheiten und auf der anderen Seite auch die schützende Funktion dieser Festsetzungen in der Regionalplanung, deren Qualität und Niveau die öffentlich-rechtliche Vereinbarung nicht erreichen

werden kann. Insoweit spricht auch dies gegen die weitere Aufrechterhaltung des Vertragswerkes.

Mit Blick auf die bedeutenden rechtlichen Bedenken auf der einen Seite sowie die wesentliche Änderung der Verhältnisse in Verbindung mit der zwischenzeitlich umfangreichen und wirkungsvollen Sicherung der bisherigen Intention auf der anderen Seite regt die Verwaltung an, die öffentlich-rechtliche Vereinbarung vorsorglich zu kündigen, um gleichzeitig auch dem Gemeinwohl und dem geplanten Regionalversorgerklinikum den notwendigen Raum einzuräumen. Hierdurch soll nicht die schützenswerte Grünzäsur im Grundsatz selbst in Frage gestellt werden. Vielmehr ist das zwischenzeitlich faktisch überholte, rechtlich nicht zu haltende und zwischenzeitlich teilweise auch instrumentalisierte Instrumentarium der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung nicht mehr erforderlich und zielführend.

Ergänzend sei angemerkt, dass die Gemeinde Essingen im Rahmen der Fortschreibungen des Flächennutzungsplans stets sensibel mit dem Thema Ressourcen umgegangen ist und daneben gemeinsam getragene und vertretbare Lösungen forciert.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der bedeutende Grundsatz des Vertragsrechts „Pacta sunt servanda“ (lat.; dt. *Verträge sind einzuhalten*) eine grundfeste Leitplanke für das Handeln der Gemeinde Essingen darstellt. Mit Blick auf die vorangehend dargestellten Aspekte ist jedoch ein verbissenes Festhalten an der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung nicht mehr zu vertreten.

c) weitere überörtliche Planungen (insbesondere Flächennutzungsplan)

Im Zuge der aktuellen Aufstellung des Bebauungsplanes „Klinikum“ sind, neben der Regionalplanung (vgl. Buchstabe a), auch weitere überörtliche Planungen, wie insbesondere die vorbereitende Bauleitplanung (also der Flächennutzungsplan) anzupassen bzw. fortzuschreiben. Unter anderem mit Blick auf das aktuelle, tägliche Defizit im Klinikbereich des Ostalbkreises in Höhe von annähernd 180.000 € müssen auch überörtliche Planungsverfahren konzentriert sowie innerhalb des diesbezüglich gebotenen zeitlichen Horizonts weiter durchgeführt werden.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig die Beantragung der Fortschreibung des Regionalplanes sowie die Kündigung der Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung über die Sicherung einer Grünzäsur zwischen dem Regierungspräsidium Stuttgart, der Stadt Aalen und der Gemeinde Essingen

TOP 6

Bauvorhaben – Platz zur Lagerung und Aufbereitung von Brennholz; veränderte Ausführung

Flst. 71/1, Albstraße 15 Lauterburg

Beschreibung des Bauvorhabens

Die Kreisbaumeisterstelle hat festgestellt, dass das Bauvorhaben abweichend von den am 05.03.2025 genehmigten Bauantragsunterlagen errichtet wird.

Es wurde nun hierzu ein Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren gemäß § 52 LBO eingereicht.

Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Beurteilung und Genehmigung des Vorhabens richten sich daher nach den Vorschriften des § 34 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.

Ansicht der Verwaltung

Das Maschinenschutzzelt ist größer ausgeführt und viel näher an die östliche Grenze des Grundstückes Flst. Nr. 71/2 errichtet worden, so dass der klagende Angrenzer noch mehr von den Lärmimmissionen betroffen ist.

In der näheren Umgebung des Baugrundstückes befinden sich überwiegend Wohngebäude. Im Süden grenzt ein durch Bebauungsplan ausgewiesenes Kleinsiedlungsgebiet an. Nach wie vor ist die Verwaltung der Ansicht, dass der geplante Betrieb sich seiner Art nach, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung entsprechend § 34 BauGB einfügt. Zudem duldet die Gemeinde nicht, dass das anfallende Dachflächenwasser des Montageschutzzeltes und die Zufahrt zum Baugrundstück über die gemeindeeigene Böschungsfläche (Flst. Nr. 84) erfolgt.

In der unmittelbaren und näheren Umgebung des Baugrundstücks befinden sich überwiegend Wohngebäude. Im Süden grenzt ein durch Bebauungsplan ausgewiesenes Kleinsiedlungsgebiet an. Nach wie vor ist die Verwaltung der Ansicht, dass der geplante Betrieb sich nach seiner Art nicht in die Eigenart der Umgebung entspr. § 34 BauGB einfügt. Zudem duldet die Gemeinde Essingen nicht, dass das anfallende Dachflächenwasser des Schutzzeltes oberirdisch über die öffentliche Fläche/Böschung (Flst. Nr. 84) entsorgt wird.

Die baurechtliche Frage des „sich Einfügens“ stellt sich auch neben der Bauform/Dachform des Zeltgebäudes auch hinsichtlich der Materialbeschaffenheit eines Kunststoffzeltes.

Entlang der Albstraße im weiteren Umfeld des Baugrundstückes gibt es keine ähnlichen Gebäude, es fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Eine fiktive Gebäudeflucht ist nicht eingehalten, die geplante Bebauung rückt deutlich nach Norden ab und wesentlich näher als die benachbarten Gebäude an die vorhandene Geländekante entlang der Albstraße.

Durch das Lärmgutachten sind die lediglich Emissionen hinsichtlich des Themas „Lärmentwicklung“ als grenzwertig beschrieben. Weitere Emissionen des Sägebetriebs, insbesondere Staubentwicklung, welche die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspr. § 34 BauGB der benachbarten Gebäude heute schon massiv beeinträchtigen, sind im Bauantrag nicht dargestellt und abgehandelt. Aufgrund von Beschwerden aus der Nachbarschaft ist von entsprechenden Beeinträchtigungen auszugehen und müssen untersucht werden.

Das Bauvorhaben fügt sich nicht nach § 34 BauGB nicht in die überwiegend mit Wohnbebauung genutzte Umgebungsbebauung ein, weder nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise. Auch ist die Erschließung bislang nicht gesichert. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden, weshalb die Verwaltung eine Ablehnung des Vorhabens empfiehlt.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, das Einvernehmen nach § 34 BauGB i.V.m. § 36 BauGB nicht zu erteilen.

TOP 7

Bauvorhaben – Neubau Lager; Anbau an das best. Stallgebäude, Viehliegehalle, Flst. 5033 und 5034, Dewanger Straße 54

Beschreibung des Bauvorhabens

Der Bauherr plant östlich von den zwei bestehenden Güllegruben den Neubau eines Lagers für Maschinen und Anbaugeräte und an der nordwestlichen Seite des bestehenden Stallgebäudes den Anbau einer Viehliegehalle auf den Flst. Nrn. 5033 und 5034 in Forst.

Es wurde hierzu ein Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren gemäß § 52 LBO gestellt.

Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und ist daher nach den Vorschriften des § 35 BauGB zu beurteilen. Insbesondere Abs. 1 Nr. 1 des § 35 BauGB ist hierbei einschlägig. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn das Vorhaben einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Ansicht der Verwaltung

Laut Naturschutzbehörde stellt das Vorhaben durch die verbundene Flächenversiegelung einen erheblichen Eingriff in die Natur und Landschaft i. S. des § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz dar und unterliegt damit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 15 BnatSchG. Daher wurde der Bauherr aufgefordert, für die Erstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie des Kompensationskonzepts, ein fachkundiges Planungsbüro zu beauftragen.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden. Das Vorhaben dient einem landwirtschaftlichen Betrieb und ist im Hinblick auf die Größe des Grundstückes als untergeordnet einzustufen.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, das Einvernehmen nach § 35 BauGB i.V.m. § 36 BauGB zu erteilen.

TOP 8

Bauvorhaben – Rückbau Gasthaus DG und Querbau an der Westseite, Umbau/ Aufstockung und Anbau Gasthaus, Flst. 379, Hauptstraße 43 Essingen

Der Bauherr plant den Rückbau des Dachgeschosses und des Querbaus an der Westseite sowie einen Anbau an der Westseite des Gasthauses und die Aufstockung des Dachgeschosses auf dem Flst. Nr. 379 in Essingen. Es liegt seit dem 02.07.2024 ein Bauvorbescheid gemäß § 57 LBO zum eingereichten Bauvorhaben vor.

Der Bauantrag wurde im Genehmigungsverfahren gemäß § 49 LBO eingereicht.

Ansicht der Verwaltung

Die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Überschreitung der Firsthöhe“ wurde im Einvernehmen der Gemeinde mit dem Bauvorbescheid erteilt.

Die Verwaltung teilt die Ansicht der Sanierungsbeauftragten, dass die Planung eher zweckmäßig zu sehen ist. Da aber der Gemeinde die Erhaltung der Gaststätten wichtig ist, kann das Einvernehmen erteilt werden.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, das Einvernehmen nach § 31 BauGB i.V.m. § 36 BauGB sowie die Sanierungsgenehmigung nach §§ 144 und 145 BauGB zu erteilen.

TOP 9

Anfragen der Gemeinderäte

Ein Gemeinderat beantragt im Namen der Fraktion „Die Grünen“ folgende Punkte:

- 1.) Schwerlastverkehr durch die Ortsteile Forst und Lauterburg – Prüfung, in welchem Umfang Schwerlastverkehr durch die genannten Ortsteile verkehrt und ob Maßnahmen zur Reduzierung oder Umleitung des Verkehrs möglich und sinnvoll sind. Ziel ist es, die Verkehrsbelastung sowie die damit verbundenen Immissionen und Gefährdungspotenziale für Anwohner zu verringern.
- 2.) Schaffung eines durchgehenden Gehwegs an der Kurve vor dem Dorfhaus in Forst
- 3.) Anbringung eines permanenten Sackgassenschildes beim Dorfhaus in Forst

- 4.) Verkehrssicherheit im Kurvenbereich der Gartenackerstraße - Die Einsicht in den Kurvenbereich der Gartenackerstraße ist stark eingeschränkt. Um die Verkehrssicherheit zu erhöhen, wird die Überprüfung von Geschwindigkeitsreduzierung in diesem Bereich sowie die Anbringung eines Verkehrsspiegels beantragt
- 5.) Umsetzung der Fußgängerquerung im Zuge des Ausbaus Kellerfeld

Ein Gemeinderat erkundigte sich nach dem aktuellen Sachstand des Abwasserkanals in der Alemannenstraße. Laut Bauamt der Gemeinde soll hier eine größere Lösung verfolgt werden, bei der eine Parallelverlegung der Abwasserleitung zur Wasserleitung der Landeswasserversorgung in Richtung Brühl angestrebt wird. Die ursprüngliche, kleinere Lösung wird nicht weiterverfolgt, da hier der Aufwand zu groß und der Nutzen zu gering ist.

Ein Gemeinderat erkundigt sich nach den aktuell immer häufiger auftretenden Sachbeschädigungen in Essingen und dem hiergegen geplanten Vorgehen, ob hier ein Sicherheitsdienst in Auftrag genommen werden soll oder auch die Arbeitszeiten des Gemeindevollzugsdienstes entsprechend angepasst werden sollen. Herr Bürgermeister Hofer äußert sich hierzu dementsprechend, dass hier eine Kontrolle durch einen Sicherheitsdienst sinnvoller wäre als durch den Gemeindevollzugsdienst, da ein Sicherheitsdienst für entsprechende Situationen ausgebildet wurde. Auch war eine Überlegung, den Schlosspark über Nacht wieder zu sperren, allerdings würde man hierbei auch anständige Bürgerinnen und Bürger einschränken und das Problem würde sich voraussichtlich nur an einen anderen Ort im Gemeindegebiet verlagern.

Eine Gemeinderätin bezieht sich auf den Tagesordnungspunkt zur Kindergartenbedarfsplanung der vergangenen Sitzung und auf dort getroffene Äußerungen mancher Gemeinderäte, dass das offene pädagogische Konzept des Sankt Christophorus-Kindergartens Nachteile hätte. Sie habe hierzu bei der Schule nachgefragt und diese Behauptungen seien nicht begründet. Daher appelliere sie an den Gemeinderat, derartige Aussagen in Zukunft nur dann zu treffen, wenn diese auch begründet sind.

Eine Gemeinderätin erwähnt, dass auf einer Bank vor dem Seniorenzentrum in der Lindensteige ein gefüllter Hundekotbeutel gelegen hat. Dies sei unverantwortlich und hier möchte sie an die Hundebesitzer appellieren, dass dies so nicht mehr vorkommt.

Ein Gemeinderat beschwert sich über ein überwuchertes Grundstück in der Oberburgstraße. Hier sei inzwischen auch er Gehweg mit betroffen.

Ein Gemeinderat bittet darum, dass bei den Baumaßnahmen der Parkschule beachtet werden soll, dass bei der Akustik in der Aula richtig abgewogen wird zwischen Geräuschunterdrückung und guter Akustik für Veranstaltungen

Zwei Gemeinderäte erwähnen das Problem, dass der Galgenweg und der Riedweg in der letzten Zeit vermehrt so zugeparkt sind, dass insbesondere für die Landwirte kein Durchkommen mehr möglich ist. Hier sollten verstärkt Kontrollen stattfinden.

Ein Gemeinderat appelliert an die Verwaltung, dass vor der Durchführung der weiteren Maßnahmenpakete im Rahmen der Umsetzung des Parkraumkonzepts frühzeitig die Bürgerschaft über die Maßnahmen in den geplanten Straßen informiert werden sollte, damit die Bürgerinnen und Bürger so länger Zeit dafür haben, sich über alternative Parklösungen Gedanken zu machen.