



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

1. Sitzung des Gemeinderates Althegegnenberg

vom 22. Januar 2026

Sitzungssaal der Gemeinde Althegegnenberg

Vorsitz:

Erster Bürgermeister Rainer Spicker

Schriftführerin:

Ingrid Matschke

Der Vorsitzende erklärte die Sitzung um 19:02 Uhr für eröffnet. Er stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden. Die Mehrheit der Mitglieder ist anwesend und stimmberechtigt. Der Gemeinderat Althegegnenberg ist somit beschlussfähig.

Gremiumsmitglieder:

Zweiter Bürgermeister Ludwig Schmid

Dritter Bürgermeister Peter Neubauer

Janine Beier-Seifert

Andreas Birzele

Manfred Christoph

Barbara Czekalla

Marcus Drexler

Maria-Anna Dunkel

Sebastian Fröhlich

Ludwig Neuner

Leonhard Oswald

Alexander Rasch

Norbert Scholz

Bemerkung:

Entschuldigt sind

Benedikt Wex

Weiterhin anwesend:

■■■■■

Es sind 13 Zuhörer erschienen.

Die Presse wird vertreten von ■■■■■ (Brucker Tagblatt).

■■■■■ von der Fa. Steinbacher Consult ist anwesend bis inklusive Top 4.

■■■■■ von der Fa. Layer erscheint während Top 4 und verlässt nach Top 7 die Sitzung.

Öffentliche Sitzung:

TOP 1.	Aktuelle Viertelstunde
TOP 2.	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 11.12.2025
TOP 3.	Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung
TOP 4.	Kommunale Wärmeplanung
TOP 5.	Feststellung der Jahresrechnung 2024
TOP 6.	Entlastung der Jahresrechnung 2024
TOP 7.	Betreutes Wohnen Ortsmitte Vorstellung der überarbeiteten Planung durch die Fa. Layer Durchführung einer Marktpotenzialanalyse zur gewerblichen Nutzung
TOP 8.	Bekanntgaben/Wünsche und Anträge

Öffentliche Sitzung

TOP 1. Aktuelle Viertelstunde

Diskussionsverlauf:

██████████: Wir möchten die Gelegenheit der aktuellen Viertelstunde nutzen, um als Team der CSU-Liste eine kurze Haltung zum heutigen Tagesordnungspunkt zur Ortsmitte zu formulieren. Wir begrüßen ausdrücklich, dass das Thema betreutes Wohnen und Ortsmitte heute noch einmal auf der Tagesordnung steht. Das zeigt, dass es um eine Entscheidung geht, die unseren Ort für viele Jahre prägen wird. Für uns wichtig, wie eine konkrete Lösung am Ende für eine belebte Nutzung inklusive ortsnahe Dienstleistungen aussieht. Entscheidend ist für uns aber auch, wie wir zu dieser Lösung kommen: auf einer sauberen und nachvollziehbaren Grundlage, mit Blick auf Alltag, Versorgung und Begegnung im Ort – und so, dass Bürgerinnen und Bürger verstehen können, warum bestimmte Wege gewählt werden. Wir sind gespannt auf die heutige Vorstellung und halten es für wichtig, dass nach der Sitzung transparent darüber gesprochen wird, wo wir stehen und welche Fragen offen bleiben. Vielen Dank.

Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen.

TOP 2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 11.12.2025

Beschluss 1:

Der Gemeinderat genehmigt die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 11.12.2025 in allen Teilen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Gemeinderatsmitglied ██████████ enthält sich bei dieser Abstimmung, da sie an der betreffenden Sitzung nicht anwesend war.

TOP 3. Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung

Sachvortrag:

Es sind keine Beschlüsse bekanntzugeben.

TOP 4. Kommunale Wärmeplanung

Sachvortrag:

Das Ingenieurbüro Steinbacher Consult stellt im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung den Entwurf der kommunalen Wärmeplanung vor.

Im Rahmen der Bürgermeisterdienstbesprechung am 04.11.2025 wurde den Bürgermeistern der VG Mammendorf bereits die Zwischenergebnisse der Bestands- und Potenzialanalyse und des Zielszenarios vorgestellt.

Darüber hinaus wurden gemäß §7 Wärmeplanungsgesetz auch die wesentlichen Akteure (insbesondere Gas- und Wärmenetzbetreiber) beteiligt.

Aus den gewonnenen Erkenntnissen wurde der vorliegende Entwurf der kommunalen Wärmeplanung ausgearbeitet.

Gemäß Vorgaben des Wärmeplanungsgesetzes erfolgt eine öffentliche Auslegung des Wärmeplans. Die Öffentlichkeit sowie Träger öffentlicher Belange können während der

Auslegungsphase Einwendungen und Stellungnahmen einbringen. Berechtigte Anliegen werden in den Wärmeplan eingearbeitet. Die Auslegung erfolgt für die Dauer von mind. 30 Tagen.

Nach erfolgter Öffentlichkeitsbeteiligung und Auslegung wird die kommunale Wärmeplanung abgeschlossen und auf der Homepage der VG Mammendorf veröffentlicht.

Diskussionsverlauf:

■ Anlage 01 - 2026-01-15_KWP_Althegnenberg_EndberichtKommunale Wärmeplanung AHB Stand 22.01.2026 vor.

Gemeinderatsmitglied ■: Warum sind 7 Haushalte in Hörbach nicht mitangeschlossen?

■: Diese Information haben wir nicht erhalten.

1. Bgm. Spicker: Die tatsächlich vorhandenen Wärmenetze wurden der Steinbacher-Consult mehrfach mitgeteilt - sowohl von Seiten der Gemeinde als auch durch ■ von der VG. Dennoch sind diese Informationen leider nicht in den Bericht eingeflossen. Dies ist bitte nachzubessern.

■: Ich habe den Eindruck, dass hier eine Standardpräsentation verwendet wird, die in allen Gemeinden identisch ist. Dann ist es ja eh nicht ortsspezifisch für Althegnenberg.

Gemeinderatsmitglied ■: Auch mein eigenes Wärmenetz, das drei Gebäude versorgt, ist nicht im Bericht erfasst. Ich bitte darum, dass dies nachträglich in die Bestandsanalyse aufgenommen wird.

■: Wie eingangs erwähnt, handelt es sich um einen Entwurf. Alle Stellungnahmen werden in die finale Version eingearbeitet. Ich bitte Sie, sämtliche Anmerkungen zentral an die Gemeinde zu senden, die diese dann an mich weiterleitet. Bezüglich der uns bisher nicht bekannten Wärmenetze bitte ich um Übermittlung der konkreten Daten, damit wir prüfen können, ob eine nachträgliche Erfassung möglich ist.

1. Bgm. Spicker: Diese Informationen sollten doch grundsätzlich über den Schornsteinfeger verfügbar sein, oder sehe ich das falsch?

■: Korrekt. Der Prozess läuft wie folgt: Die Schornsteinfeger melden die Daten an den Freistaat Bayern. Dort erfolgt eine Anonymisierung, anschließend werden uns die aufbereiteten Daten für die Wärmeplanung zur Verfügung gestellt.

Gemeinderatsmitglied ■: Noch zum Thema Erdwärmekollektoren: für Erdwärmekollektoren wird doch eine bestimmte Mindestfläche benötigt, richtig?

■: Ja, wir haben mit durchschnittlichen Grundstücksgrößen gerechnet und dabei bereits Abstandsflächen zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen sowie nicht nutzbare Flächen berücksichtigt.

Gemeinderatsmitglied ■: Die Grundstücksgrößen in unseren neuen Baugebieten dürften für Erdwärmekollektoren allerdings zu klein sein.

■: Erdwärmekollektoren können auch in zwei oder drei Lagen übereinander verlegt werden, um die benötigte Fläche zu reduzieren.

■: Ja, das stimmt.

1. Bgm. Spicker: Die bisherigen Planungen könnten sich allerdings in den nächsten fünf Jahren noch deutlich verändern.

■■■■■: In Gebieten ohne bestehendes Erdgasnetz erfolgt kein Neuausbau mehr. Die Investitionskosten sind zu hoch und wirtschaftlich nicht darstellbar. Lediglich bei einzelnen Großabnehmern wird eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt und ein Anschluss gegebenenfalls in Erwägung gezogen. Aktuell gibt es keine Wärmenetz-Infrastruktur, auf der aufgebaut werden könnte. Ein wirtschaftlicher Wärmenetzausbau ist nach heutigem Stand unwahrscheinlich. Die Bewertung kann sich jedoch ändern bei:

- deutlich höheren Anschlussquoten
- einem privaten Investor mit Renditeziel
- einer Bürgerinitiative oder Nachbarschaftslösung (z.B. Heizzentrale im eigenen Gebäude)

Sollte konkretes Interesse von Investoren oder Bürgern bestehen, wird der entsprechende Straßenzug detailliert auf Wirtschaftlichkeit geprüft.

■■■■■: Wenn also ein Investor Interesse an einem bestimmten Straßenzug zeigt, sind die Grundlagen für eine Wirtschaftlichkeitsberechnung bereits im Bericht enthalten, oder muss dann eine separate Kalkulation erstellt werden?

■■■■■: Wenn sich in den nächsten vier Wochen ein konkretes Interesse zeigt, können wir das noch in die Berechnung einarbeiten. Danach ist es nicht mehr möglich – der Bericht muss bis zum 31. März final stehen.

Gemeinderatsmitglied ■■■■■: Aus meiner Sicht wäre der Bereich Althegnenberg Nord interessant – dort gibt es Potenzial für Anschlüsse. Wenn man als Gemeinde auf Bürger zugeht, erwarten diese konkrete Zahlen. Die meisten Einwohner wollen zwar ökologisch handeln, sind aber nur bereit mitzumachen, wenn es nicht teurer wird als ihre bisherige Lösung. Im Norden könnte ich persönlich drei bestehende Netze miteinander verbinden. Allerdings fehlt ein vermittelndes Element – jemand, der professionell auf potenzielle Kunden zugeht und das Projekt koordiniert.

■■■■■: Bei zu geringer Wärmeliniendichte steigen die spezifischen Netzkosten. Dadurch müssen höhere Wärmepreise verlangt werden – und dann ist das Wärmenetz für die Kunden unattraktiv. Sie entscheiden sich stattdessen für eine eigene Wärmepumpe, die wirtschaftlicher ist.

Gemeinderatsmitglied ■■■■■: Meine Idee wäre ein Cluster-Ansatz: Ein Zusammenschluss verschiedener Wärmeerzeugungstechnologien – beispielsweise Hackschnitzelheizung als Basis, ergänzt durch Photovoltaik und weitere erneuerbare Quellen. Ein solches Hybrid-System könnte verschiedene Vorteile kombinieren.

Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen

1. Bgm. Spicker bedankt sich bei ■■■■■ für den ausführlichen Vortrag.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt dem aktuellen Stand der kommunalen Wärmeplanung zu und beauftragt die Verwaltung mit der öffentlichen Auslegung der kommunalen Wärmeplanung gemäß §13 Abs.4 Wärmeplanungsgesetz.

Der Gemeinderat beschließt die kommunale Wärmeplanung in der vorliegenden Fassung, soweit es nach der Öffentlichkeitsbeteiligung keine Einwendungen oder einzuarbeitenden Stellungnahmen gibt.

Sollten von der Öffentlichkeit Einwendungen oder einzuarbeitenden Stellungnahmen vorgebracht werden, die eine Änderung des vorliegenden Entwurfs zum Ergebnis haben, wird der neue Stand der kommunalen Wärmeplanung erneut dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

TOP 5. Feststellung der Jahresrechnung 2024

Sachvortrag:

Die Jahresrechnung ist innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Haushaltsjahres aufzustellen und dem Gemeinderat vorzulegen (Art. 102 Abs. 2 GO).

Sodann ist die Jahresrechnung vom Rechnungsprüfungsausschuss örtlich zu prüfen (Art. 103 Abs. 1 GO). Diese ist innerhalb von zwölf Monaten nach Abschluss des Haushaltsjahres durchzuführen (Art. 103 Abs. 4 GO).

Anschließend stellt der Gemeinderat die Jahresrechnung fest (Art. 102 Abs. 3 GO).

Die Jahresrechnung 2024 wurde in der Sitzung am 11.12.2025 dem Gemeinderat vorgelegt. Die örtliche Prüfung wurde in den Sitzungen am 14.07.2025, am 22.10.2025 und am 13.11.2025 durchgeführt.

Der Bürgermeister bzw. der Vorsitzende des Rechnungsprüfungsausschusses gibt das Ergebnis der örtlichen Rechnungsprüfung bekannt. Jedem Gemeinderatsmitglied liegt dazu eine Ablichtung des Prüfungsprotokolls mit der Stellungnahme der Verwaltung vor.

Schlussfeststellungen

Auf der Grundlage dieses Berichts empfiehlt der Rechnungsprüfungsausschuss der Gemeinde Althegnenberg den geprüften Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 festzustellen und den Bürgermeister für das Haushaltsjahr 2024 zu entlasten.

Diskussionsverlauf:

1. Bgm. Spicker: Die Jahresrechnung 2024 wurde erst jetzt erstellt, weil die Kämmerer-Stelle in der VG über einen längeren Zeitraum unbesetzt war. Der neue Kämmerer musste zunächst in anderen Bereichen Rückstände aufarbeiten, bevor er sich unserer Jahresrechnung widmen konnte.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED] übernimmt den TOP und liest Schlussfeststellung und den Beschlussvorschlag vor.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von dem Bericht des örtlichen Rechnungsprüfungsausschusses und der Stellungnahme der Verwaltung zur örtlichen Rechnungsprüfung für das Haushaltsjahr 2024.

Der Gemeinderat stellt die Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2024 fest (Art. 102 Abs. 3 GO).

Die Jahresrechnung schließt wie folgt ab:

Haushaltsjahr 2024

	Verwaltungshaushalt €	Vermögenshaushalt €	Gesamtergebnis €
Einnahmen (bereinigte Solleinnahmen)	4.409.075,14	765.291,02	5.174.366,16
Ausgaben (bereinigte Sollausgaben)	4.409.075,14	765.291,02	5.174.366,16
Etwaiger Unterschied (Fehlbetrag)	-	-	-

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

Sachvortrag:

Hinweis:

Der erste Bürgermeister ist wegen persönlicher Beteiligung von der Beratung und Abstimmung auszuschließen (Art. 49 Abs. 1 GO).

Die Jahresrechnung der Gemeinde Althegnenberg wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 22.01.2026 festgestellt.

Nach Durchführung der örtlichen Rechnungsprüfung und Feststellung der Jahresrechnung beschließt der Gemeinderat über die Entlastung (Art. 102 Abs. 3 GO).

Die Entlastung bildet den förmlichen Abschluss des Rechnungslegungsverfahrens. Durch sie erkennt der Gemeinderat die Jahresrechnung in der vorgelegten Form an und übernimmt seinerseits die Verantwortung für ihren Inhalt. Die Entlastung bedeutet somit rechtlich, dass haushaltsrechtliche Beanstandungen nicht mehr erhoben werden können.

Die Entlastung wird dem ersten Bürgermeister als Leiter der Gemeindeverwaltung (Art. 46 Abs. 1 Satz 1 GO) erteilt.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Diskussionsverlauf:

Gemeinderatsmitglied [REDACTED] bedankt sich bei seinen Kollegen im Rechnungsprüfungsausschuss für die vertrauensvolle Zusammenarbeit in den vergangenen sechs Jahren.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Wie wurden die Personalkosten zwischen Waldkindergarten und regulärem Kindergarten aufgeteilt?

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Das ist schwierig auseinanderzuidividieren.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Fakt ist: Andere Träger sind bereits insolvent gegangen, und in manchen Kommunen findet sich überhaupt kein Träger mehr für Kindergärten.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Wir haben 34 Betreuungspersonen – wie verhält sich das zu den gebuchten Betreuungsstunden im Jahr? Die Personalzahl klingt zunächst sehr hoch.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Die Personalstunden werden nach einem festgelegten Schlüssel berechnet, der folgende Faktoren berücksichtigt: Alter des Kindes, gebuchte Betreuungsstunden und einen Gewichtungsfaktor. Zudem handelt es sich bei den 34 Personen nicht ausschließlich um Vollzeitkräfte, sondern überwiegend um Teilzeitbeschäftigte.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Hinzu kommen Kinder mit erhöhtem Betreuungsbedarf, die den Personalschlüssel zusätzlich beeinflussen. Wenn ein solches Kind unterjährig die Einrichtung verlässt, muss das dafür eingestellte Personal dennoch für eine bestimmte Karenzzeit weiterbeschäftigt werden, auch wenn der erhöhte Betreuungsbedarf entfällt.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Möglicherweise entspannt sich die finanzielle Lage, da das Familiengeld für Eltern gestrichen und stattdessen direkt den Kindertagesstätten zugeführt wird.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Die Kosten wären erheblich höher, wenn wir ausschließlich Sozialpädagogen beschäftigen würden und nicht auch Kinderpfleger sowie Quereinsteiger einsetzen könnten.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Unser Dank geht an den Vorsitzenden des Rechnungsprüfungsausschusses [REDACTED] für die hervorragende Arbeit und die engagierte Leitung des Gremiums.

Beschluss 1:

Der Bürgermeister bzw. der Vorsitzende des Rechnungsprüfungsausschusses gibt das Ergebnis der örtlichen Rechnungsprüfung bekannt. Jedem Gemeinderatsmitglied liegt dazu eine Ablichtung des Prüfungsprotokolls mit der Stellungnahme der Verwaltung vor.

Nach einer Jahresauftakt-Sitzung des RPA erfolgte die Prüfung der Jahresrechnung am 22.10.25 vor Ort (VG-Mammendorf). Zusätzlich fand am 13.11.25 ein Treffen mit [REDACTED] von dem Kita-Zentrum St. Simpert statt.

Die abschließende Abstimmung der Beschlussvorlage sowie des Protokolls erfolgte am 24.11.25 sowie per Umlaufverfahren.

Dabei wurden unter anderem Fragen zu den Prüfungsfeldern

- Versicherung der Gemeinde (insbes. die Fahrzeuge) sowie
- Fragen an das Kita-Zentrum St. Simpert

erläutert.

Daraufhin verständigte sich der RPA einstimmig über folgendes:

Empfehlung

Mit [REDACTED] von dem Kita-Zentrum St. Simpert wurde vereinbart, dass eine „Wasserstandsmeldung“ des Defizites an einem noch zu definierenden Zeitpunkt abgegeben werden soll.

Der Bürgermeister wird gebeten dies entsprechend beim Kita-Zentrum St. Simpert einzufordern und den Termin abzustimmen.

Schlussfeststellungen

Auf der Grundlage dieses Berichts empfiehlt der Rechnungsprüfungsausschuss der Gemeinde Altheimberg den geprüften Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 festzustellen und den Bürgermeister für das Haushaltsjahr 2024 zu entlasten.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 7. Betreutes Wohnen Ortsmitte
Vorstellung der überarbeiteten Planung durch die Fa. Layer
Durchführung einer Marktpotenzialanalyse zur gewerblichen Nutzung

Sachvortrag:

Der Gemeinderat hat über das Vorhaben „Betreutes Wohnen“ im Bereich Ortsmitte von Althegnenberg bereits mehrfach beraten. Zuletzt hat die Fa. Layer in der Sitzung am 23.10.2025 das Unternehmen vorgestellt und verschiedene Varianten für eine Bebauung an der Hochdorfer- und an der Oberdorfer Straße präsentiert und erläutert.

Im Gemeinderat wurde ausführlich über den Standort, die Gebäudegestaltung und die bislang von der Gemeinde gewünschte und im Bebauungsplan samt Änderung vorgegebene teilweise gewerbliche Nutzung diskutiert.

Letztendlich wurde einstimmig beschlossen, das Projekt „Betreutes Wohnen“ grundsätzlich in der Ortsmitte in Zusammenarbeit mit der Fa. Layer auf Grundlage der Variante 2 (dreigeschossiges Gebäude an der Oberdorfer Straße) und Variante 4 (L-Baukörper an der Hochdorfer Straße) umzusetzen. Bevorzugt sollte mit dem Vorhaben neben der Kirche begonnen werden. Eine ländliche Bauform und Gestaltung, die sich in das Ortsbild einfügt sowie eine nachhaltige, ökologische und energieeffiziente Bauweise und eine entsprechende Gestaltung der Außenanlagen sind zu berücksichtigen.

Die Vorgabe, dass bei der Planung neben der Kirche auch Gewerbeflächen zu berücksichtigen sind, wurde mit 2:10 Stimmen abgelehnt. Folglich konnte der Investor davon ausgehen, dass keine gewerblichen Räume umzusetzen sind.

Am 17.11.2025 wurden die im Gemeinderat befürworteten Planungsvarianten im Landratsamt mit Vertretern der Fa. Layer besprochen. Die Kreisbaumeisterin äußerte deutliche Kritik insbesondere am Gebäude neben der Kirche hinsichtlich der geplanten Gebäudebreite von 22 m und dem asymmetrischen Satteldach. In der vorgelegten Form ist die Planung nicht denkmalverträglich und folglich auch nicht genehmigungsfähig. Es wurde empfohlen, die Gebäudebreite auf max. 15 – 16m zu reduzieren und evtl. abgesetzte Vorbauten mit einer Breite von max. 3 – 4 m Breite zu planen. Das asymmetrische Dach ist durch ein symmetrisches Satteldach zu ersetzen. Die geplante Wandhöhe von 7,90 ist nur denkbar, wenn sich die Kirchenwandhöhe deutlich absetzt. Eine Firsthöhe von 14,50 m sollte nicht überschritten werden. Ein Höhenbezug zur Kirche auf Grundlage vom Bestandsgelände ist nachzuweisen. Zudem wurde vorgeschlagen, den Querbau zu versetzen, die Stellplatzanordnung (Stützwände nach Osten ungünstig) sowie die Durchgrünung zu verbessern. Zur Bebauung an der Oberdorfer Straße wurde empfohlen, das Gebäude zu gliedern um die optische Wirkung zweier Gebäude zu erzielen. Im Falle einer entsprechenden Umplanung wäre eine Baugenehmigung auf Grundlage des § 246e BauGB (Bauturbo) ohne weitere Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich denkbar.

Die Fa. Layer hat die Planungen daraufhin abgeändert und wird die Überarbeitung in der Gemeinderatssitzung präsentieren.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED] hat mit Schreiben vom 15.01.2026 einen Antrag auf Beibehaltung des bestehenden Bebauungsplanes „Ortsmitte“, mit 1. Änderung vom 22.09.2022 sowie zur Integration des „Betreuten Wohnens“ in das geplante Haus 3 an der Oberdorfer Straße vorgelegt. Zur Begründung wird auf das beiliegende Schreiben verwiesen.

Nachdem offensichtlich auch in der Bevölkerung eine Diskussion über die Frage der Notwendigkeit einer gewerblichen Nutzung in der Ortsmitte entstanden ist, wird empfohlen, diese Thematik nochmals aufzugreifen.

Die aktuell mit deutlicher Mehrheit in der Gemeinderatssitzung vom 23.10.2025 getroffene Entscheidung gegen eine gewerbliche Nutzung erfolgte auf Basis ausschließlich negativer Abfragen

bei einer Vielzahl unterschiedlichster Gewerbetreibender sowie den klaren Aussagen aller bisherigen Interessenten, dass eine gewerbliche Nutzung wirtschaftlich nicht umsetzbar ist.

Ein zusätzlich möglicher Schritt in Richtung einer gerecht aus- bzw. abgewogenen Entscheidung wäre die Beauftragung eines Fachbüros mit einer Marktpotenzialanalyse. Bis zur Sitzung sollte ein erstes Angebot hierzu vorliegen.

Um erneute Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Diskussionsverlauf:

1. Bgm. Spicker begrüßt den Architekten [REDACTED].

1. Bgm. Spicker zeigt PP Präsentation Bebauung Ortsmitte

1. Bgm. Spicker: Wir sind grundsätzlich nicht gegen Gewerbeansiedlung. Allerdings muss kritisch hinterfragt werden, ob das Angebot tatsächlich genutzt würde. Es ist sinnvoll nachzuvollziehen, welche Überlegungen der Gemeinderat und die Gemeinde in den vergangenen Jahren zu dieser Frage angestellt haben. Die Entscheidungsfindung sollte für die Bürger transparent und nachvollziehbar dokumentiert sein.

Architekt [REDACTED] trägt Sachstandsbericht zur bisherigen Planung vor:

Architekt [REDACTED]: Der Entwurf wurde dem Landratsamt Fürstfeldbruck vorgestellt, wobei die Kreisbaumeisterin verschiedene Korrekturwünsche mit auf den Weg gab. Um ein präzises Gefühl für die Hangsituation, die Höhenentwicklung und das Verhältnis zur Kirche sowie den Geländeanschluss zu bekommen, wurde ein umfassendes Vermessungsaufmaß erstellt. Auf dieser Grundlage wurde ein neues Konzept entwickelt. Der ursprünglich im vorderen Bereich geplante Dorfplatz wurde verworfen, da er nicht wirklich benötigt wurde und als reine gepflasterte Fläche an der Straße wenig Aufenthaltsqualität geboten hätte. Stattdessen soll über die Hangbebauung ein Dorfgarten entstehen – begehbar auch für ältere Menschen und mit echter Gartenqualität. Dort können Plätze zum Verweilen und Spielmöglichkeiten mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Die Ortsmitte soll dabei in direkter Verbindung zur Kirche stehen. Vorher befand sich zwischen beiden nur der Hang, der zusätzlich hätte abgefangen werden müssen. Durch eine gestaffelte Terrassierung entsteht nun ein attraktiver Garten, der diese Ortsmitte auch untertags belebt.

Anhand des Vermessungsaufmaßes wurden die Wandhöhen festgelegt. Die Grundform bleibt als L-Form erhalten, jedoch wird dem Gebäude Breite und Masse genommen, um es nicht in Konkurrenz zur Kirche treten zu lassen. Die Baukörper fügen sich mit symmetrischen Satteldächern und einer Wandhöhe deutlich unterhalb der Kirche harmonisch ins Ortsbild ein.

Aus Erfahrungen mit betreutem Wohnen wissen wir, dass der übliche Stellplatzschlüssel von 0,5 bis 0,6 Stellplätzen pro Wohneinheit in der Praxis nicht benötigt wird. Zu viele Stellplätze binden unnötig Kapital und führen zu versiegelten Flächen, die ungenutzt bleiben. Eine kluge, bedarfsgerechte Planung ermöglicht dem Investor wirtschaftliche Preise für die Käufer – wichtig gerade für ältere Menschen, die keine unbezahlbaren Preise stemmen können. Eine Tiefgarage wäre bei dieser Hangbebauung kostenintensiv und eine Fehlplanung, da sie für die tatsächlich benötigten Stellplätze überdimensioniert wäre. Im vorderen Bereich sind drei Stellplätze für Kirchenbesucher vorgesehen. Über einen Vorbau in den oberen Geschossen entsteht zudem eine schöne Ostterrasse mit Bezug zum Dorfgarten.

Der untere Baukörper ist ebenfalls dreigeschossig mit Satteldach geplant. Bei der Anzahl und dem Mix der Wohneinheiten wurde auf einen sinnvollen Wohnungsmix aus 1-, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen geachtet. Wir wissen aus Erfahrung, dass die Wohnungsgrößen nicht zu groß sein dürfen und haben Erfahrungswerte, welche Größen bei Käufern gut ankommen und von älteren Menschen tatsächlich benötigt werden. Darauf aufbauend wurden die Baukörper sowohl in ihrer Funktionalität als auch in ihrer äußeren Gestaltung entwickelt.

Der Hauptbaukörper ist 14 Meter breit. Daran schließt sich ein Loggienbereich an, der optisch Masse nimmt. Ein zweigeschossiger Vorbau staffelt das Gebäude zusätzlich und versucht sich an die Kirchenghöhe anzugliedern.

Architekt [REDACTED] zeigt Bilder zur schematischen Visualisierung

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Die Gebäudeform wird nun von der L-Form zur T-Form weiterentwickelt.

1. Bgm. Spicker: Von den beiden unteren Gebäuden gefällt uns das rechte gut. Das andere mit dem gedrehten Dach entspricht nicht genau unseren Vorstellungen.

Architekt [REDACTED]: Wir nehmen diese Rückmeldung mit auf. Ziel ist es, eine Stellungnahme von Frau Volk zum Genehmigungsverfahren und zum Bauturbo zu erhalten. Anschließend können wir mit der Umsetzung starten.

[REDACTED]: Steht [REDACTED] der unteren Bauvariante positiver gegenüber als der T-Form?

Architekt [REDACTED]: Sie hat sich dazu nicht konkret geäußert. Für sie muss das Gesamtgefüge stimmig sein. Die Anregung, die Baukörper aufzugliedern, kam von ihr – um die Bebauung an den Knick in der Oberndorfer Straße anzupassen.

Durch diese Aufgliederung reduzieren wir das Gesamtvolumen optisch, da sich die Masse auf zwei bis drei Baukörper verteilt.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Ich finde es ebenfalls besser, den Garten im hinteren Bereich anzulegen. Es müssen ja nicht unbedingt Betonwände sein, aber die Lage hinten am Hang ist meiner Meinung nach deutlich attraktiver als eine Fläche direkt an der Straße.

Architekt [REDACTED]: Ein Landschaftsarchitekt wird ebenfalls hinzugezogen, allerdings erst in einem zweiten Schritt zur Detailplanung und Verfeinerung.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Im Vergleich zur letzten Sitzung ist das ein riesiger Unterschied. Leider kommt diese Ausarbeitung erst jetzt, ich hätte die Unterlagen gerne früher in der Ladung gesehen. Der Weg nach oben ist grundsätzlich gut gelöst, allerdings entstehen dadurch viele kleine Flächen, bei denen mir unklar ist, wie sie sinnvoll genutzt werden sollen. Auch das Gebäude überzeugt mich nicht. Insgesamt weicht das deutlich von dem ab, was wir ursprünglich beschlossen haben.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Der vorherige Entwurf wäre ja ohnehin nicht genehmigt worden.

[REDACTED]: In der vorherigen Planung waren Gebäude mit deutlich breiteren Giebelflächen und asymmetrischen Dächern vorgesehen. Genau das wurde kritisiert, da es im Dorfbild als Fremdkörper wahrgenommen wurde. Mit der aktuellen Planung wurde bewusst versucht, diese Kritik aufzugreifen und eine Verbesserung herbeizuführen.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Ich gebe lediglich meinen Eindruck wieder. Beim ersten Anblick der Planung war ich erschrocken.

[REDACTED]: In der letzten Planung lagen die Parkplätze zwischen den Gebäuden. Das hätte allerdings den Einsatz von Stützwänden erforderlich gemacht, die zwangsläufig sichtbar gewesen wären. Die Frage ist daher: Was ist für den Ortskern letztlich die bessere Lösung?

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Letztlich kommt man bei keiner der Varianten ohne eine Stützwand aus.

[REDACTED]: Man kann jedoch terrassieren, sodass keine derart massive Stützwand entsteht.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Eine weitere Möglichkeit ist, den Parkplatz nach unten laufen zu lassen und so Höhenunterschiede besser abzufangen.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Ich empfinde die Veränderung nicht als so gravierend, da klar war, dass der bisherige Entwurf überarbeitet werden musste. Positiv sehe ich vor allem, dass der Dorfplatz nun nicht mehr direkt an der Straße liegt. Genau darüber haben wir bereits gesprochen.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Persönlich würde mich die Planung nicht erschrecken. Ich würde jedoch empfehlen, das Dach weiter herunterzuziehen und das Glas nicht direkt neben der Kirche zu platzieren. Positiv sehe ich, dass der Dorfplatz nun hinten liegt; mit der Unterstützung entsprechender Landschaftsgärtner wird das sicher schön umgesetzt. Da kann man schöne Plätze schaffen zum Sitzen und Aufhalten, das ist auf einem guten Weg. Ein Punkt, der mir noch fehlt, ist die Integration von PV-Anlagen.

[REDACTED]: Die PV-Anlagen sind im Plan bereits enthalten, in der Visualisierung wurden sie nur vergessen.

[REDACTED]: Meine Bedenken sind, dass die massive Wandhöhe, eine große Verschattung im Garten zur Folge hat, da dieser im Osten liegt. Im Winter sitzt da keiner und die Südseite wird nun für Parkplätze verwendet.

1. Bgm. Spicker: Positiv ist, dass wir den Dorfplatz nun von der B2 weggenommen haben, was die Situation für Kinder deutlich sicherer macht. Die Parkplätze sind jetzt vorne angeordnet, und natürlich gibt es dafür wieder Kritik.

[REDACTED]: Die Alte Mauer von der ehemaligen Bergmüller Gaststätte besteht bereits und soll wegen ihres historischen Charakters bewahrt werden. Dieser besondere Charme soll neu belebt und erlebbar gemacht werden.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Mir gefällt die Entwicklung sehr gut, insbesondere der mittige Bereich. Mit einem Landschaftsplaner und ohne Betonwände wird das ein stimmiges Gesamtbild. Der Baukörper und die Anlage sind sehr gelungen. Alles Weitere klären wir im nächsten Schritt. Wichtig ist, das Landratsamt zufriedenzustellen, um den Bauturbo zu erhalten. Insgesamt geht das Projekt klar in die richtige Richtung.

1. Bgm. Spicker: Im Gegensatz zum vorherigen Investor war es damals sehr schwer, überhaupt Pläne zu bekommen. Bei der Fa. Layer dauert das in der Regel maximal zwei Wochen. Bisher liegt das Konzept vor, die Einzelheiten wie Parkplätze, Wege und weitere Details werden dann in einem nächsten Schritt geplant.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Ich habe ja den Antrag gestellt. Sachlich betrachtet habe ich mir die Planung im Dezember im FBK angesehen. Persönlich finde ich den asymmetrischen Giebel sehr unpassend, und es wirkte so, als sei bereits alles endgültig festgelegt.

Als ausscheidender Gemeinderat war es mir wichtig, meine Stimme zu erheben. Ich habe meine Bedenken schriftlich geäußert und bin überrascht, dass innerhalb weniger Tage ein völlig neues Konzept erstellt wurde.

Mein Eindruck ist, dass das Areal jetzt fast ausschließlich für ältere Menschen geplant ist. Ich würde mir wünschen, dass auch jüngere Menschen einen Teil erhalten, damit das Gelände lebendiger bleibt – ähnlich wie ein sonst lebendiger Friedhof.

Architekt [REDACTED]: Es gibt auch junge Leute mit Pflegegrad und vielleicht wollen auch diese dort leben.

[REDACTED]: Um eine ambulante Pflege vor Ort sicherzustellen, braucht es allerdings auch eine gewisse Anzahl älterer Bewohner.

1. Bgm. Spicker: Es ist derzeit schwer, das Areal zu vermarkten, da Baupreise und Zinsen sehr hoch sind und die Nachfrage vermutlich nur für etwa 30 Wohnungen ausreicht. - Positiv ist, dass die Fa. Layer offen für unsere Planungen ist.

Auch ich möchte nicht, dass das Areal ausschließlich für betreutes Wohnen genutzt wird. Gleichzeitig fände ich es schade, wenn ältere Menschen wegziehen müssten, nur weil das Haus nicht mehr bewirtschaftet werden kann.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Wir müssen auch bedenken, dass viele ältere Bürgerinnen und Bürger aus Althegegnen in das Betreute Wohnen einziehen könnten. Die dadurch freiwerdenden Häuser stünden dann wieder für ihre Kinder und Enkel zur Verfügung, was eine positive Effizienzwirkung für Alt und Jung hätte.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Ich bin froh, dass die Fa. Layer jetzt an Bord ist. Gleichzeitig sehe ich das Problem, dass wir die Ortsmitte bisher völlig falsch verbauen. Persönlich würde ich im vorderen Bereich gerne Gewerbe sehen, da es keine zweite Ortsmitte mehr geben wird. Ich habe mit vielen Leuten gesprochen, und alle wünschen sich eine lebendige Ortsmitte mit Gewerbe. Deshalb könnte ein Grundstückstausch mit einem Gemeindegrundstück sinnvoll sein, sodass wir das zentrale „Filetstück“ der Ortsmitte behalten. Vielleicht sollten wir dieses Thema noch einmal in einer Klausur vertiefen, um eine gute Lösung für alle Beteiligten zu finden.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Kurzer Einwand dazu: Rainer hat vorgeschlagen, zunächst eine Marktpotenzialanalyse zu prüfen, um herauszufinden, was überhaupt möglich ist. Überall gibt es Leerstand, und wenn wir Gewerbe bauen wollen, muss vorher ein Interessent da sein, der auch zahlt. Wir können das nicht einfach vorfinanzieren.

1. Bgm. Spicker: Ich habe ja auch bereits in der PPT-Präsentation darauf hingewiesen: Wir können bei diesen Summen und diesem Risiko nicht in Vorleistung gehen.

[REDACTED]: Ich gebe [REDACTED] grundsätzlich recht, aber wir geben der Fa. Layer ja auch etwas. Der finanzielle Vorteil liegt bei der Fa. Layer, da sie eine höhere Wohndichte realisieren kann. Vielleicht könnte die Fa. Layer im Gegenzug auch Gewerbeflächen bereitstellen. Für eine Marktpotenzialanalyse würde ich jedoch kein Geld ausgeben. Insgesamt sehe ich in der Fa. Layer einen verlässlichen Partner, und wir sollten das Projekt daher weiter vorantreiben.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Wenn der Entwurf bei vielen so schockartig wirkt, zeigt das zugleich, dass die Fa. Layer sehr ernsthaft, schnell und effizient arbeitet – das verdient Respekt. Sollte die Bedarfsanalyse ergeben, dass Gewerbe sinnvoll ist, müssten die Parkplätze entsprechend nach vorne verlegt werden. Insgesamt finde ich das Konzept schlüssig, und an der Fa. Layer führt kein Weg vorbei.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Die Fa. Layer liefert sehr schnell Pläne und arbeitet hervorragend – das finde ich wirklich super. Was mich nur überrascht, ist, dass der Gemeinderat die Unterlagen erst jetzt bekommt. Das macht es schwierig, sich gründlich vorzubereiten und die Planungen in Ruhe zu prüfen.

1. Bgm. Spicker: Ich habe die Pläne selbst auch erst kürzlich erhalten und konnte sie in der kurzen Zeit nur gemeinsam mit [REDACTED] anschauen – nicht jedoch mit allen Gemeinderatsmitgliedern.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Mit Nachdruck möchte ich sagen: Jahrzehntlang ist nichts passiert. Man muss nicht alles auf einmal verwirklichen. Wer etwas weiterbringen will, muss einfach mal anfangen. Wir können mit einem Gebäude starten und dann in einem nächsten Schritt entscheiden, was als Nächstes umgesetzt wird.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Wir haben doch bereits einen Beschluss, dass im Areal kein Gewerbe vorgesehen ist. Nun wird dieses Thema wieder aufgerollt.

1. Bgm. Spicker: Wir möchten durch diese Vorgehensweise einen Bürgerentscheid vermeiden, und die Bürgerinnen und Bürger frühzeitig einbinden.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom aktuellen Sachstand zur geplanten Bebauung der Ortsmitte in Althegnenberg, insbesondere hinsichtlich der im Vortrag genannten Empfehlungen der Kreisbaumeisterin.

Der Gemeinderat nimmt ebenfalls Kenntnis von der vorgestellten überarbeiteten Planung der Fa. Layer und stimmt dieser grundsätzlich zu.

Der Antrag von Gemeinderatsmitglied [REDACTED] zur Beibehaltung des bestehenden Bebauungsplanes „Ortsmitte“, mit 1. Änderung vom 22.09.2022 sowie zur Integration des „Betreuten Wohnens“ in das geplante Haus 3 an der Oberdorfer Straße nimmt der Gemeinderat ebenfalls zur Kenntnis.

Vor weiteren Entscheidungen, soll ein geeignetes Büro mit der Erstellung einer Marktpotenzialanalyse hinsichtlich einer möglichen Umsetzung einer gewerblichen Bebauung in der Ortsmitte beauftragt werden. Entsprechend einem vorliegenden Angebot fallen hierfür Kosten in Höhe von ca. 10.811,00 € an. Weitere Angebote sind einzuholen. Der Bürgermeister wird ermächtigt, den wirtschaftlichsten Bieter zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 6

Mit Ja gestimmt haben die Gemeinderatsmitglieder [REDACTED]

Mit Nein gestimmt haben die Gemeinderatsmitglieder [REDACTED]

TOP 8. Bekanntgaben/Wünsche und Anträge
--

Diskussionsverlauf:

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen mehr vor.
Um 22:18 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Gemeinde Althegnenberg

Vorsitzender

Rainer Spicker
Erster Bürgermeister

Ingrid Matschke
Schriftführerin