

Sitzungsbericht Gemeinderat

In seiner Sitzung am 07. September 2015 befasste sich der Gemeinderat mit folgenden Tagesordnungspunkten:

TOP 54

Bebauungsplan "Steinhäldenweg, 2. Erweiterung"

Hier: Behandlung der eingegangenen Anregungen und Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften für diesen Bereich

Der Gemeinderat hat bereits am 06.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinhäldenweg, 2.Erweiterung“ beschlossen.

Der der jetzigen Beschlussfassung zugrunde liegende städtebauliche Entwurf wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Zeit vom 11.08.2014 bis 12.09.2014 ausgelegt.

Die darauf folgende öffentliche Auslegung fand zwischen 15.12.2014 und 16.01.2015 statt. Da aufgrund der hier gewonnenen Erkenntnisse und Sachverhalte das Planwerk nochmals geringfügig geändert und ergänzt werden musste, fand von 24.04.2015 bis 25.05.2015 die nochmalige ergänzende öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs.3 BauGB statt.

Nach Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken sind nun der Satzungsbeschluss und dessen anschließende Veröffentlichung die abschließenden Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Dies war bereits für die Sitzung am 21.07.2015 vorgesehen. Da die entsprechende erforderliche dingliche Sicherung der Ausgleichsgrundstücke in Untergruppenbach sowie die vertragliche Vereinbarung mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht rechtzeitig erreicht werden konnte, musste die Beschlussfassung allerdings vertagt werden und wurde nun nachgeholt.

Nach kurzer Beratung fasste der Gemeinderat einstimmig folgenden Beschluss:

1. Die eingegangenen Anregungen und Bedenken werden gewürdigt. Den dargelegten Abwägungs- und Beschlussvorschlägen wird gefolgt.
2. Dem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 31.08.2015 wird zugestimmt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Steinhäldenweg, 2.Erweiterung“ und die örtlichen Bauvorschriften für diesen Bereich werden nach § 10 BauGB bzw. § 74 LBO jeweils i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Nach der Beschlussfassung ging Bürgermeister Knödler noch auf den weiteren Ablauf ein. Der Baubeginn ist demnach für Oktober geplant.

Näheres hierzu auch in der Ausgabe Nr. 37/2015 des Mitteilungsblattes unter der Rubrik: Amtliche Bekanntmachungen.

TOP 55

Umlegung "Steinhäldenweg, 2. Erweiterung"

Hier: Änderung des bestehenden vermessungstechnischen Sachverständigen im nichtständigen Umlegungsausschuss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.06.2013 die Baulandumlegung „Steinhäldenweg 2. Erweiterung“ nach § 46 Abs. 1 BauGB angeordnet und zu deren Durchführung einen nichtständigen Umlegungsausschuss gebildet. Zu diesem Ausschuss,

der aus einem Vorsitzenden und vier weiteren Mitgliedern besteht, gehören zudem zwei beratende Sachverständige, ein Bausachverständiger und ein vermessungstechnischer Sachverständiger. Als vermessungstechnischer Sachverständiger wurde in der Sitzung Herr Dr. Matthias Neureither (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Vermessungsbüro Schwing und Dr. Neureither) bestellt.

In der Sitzung des Gemeinderats am 29.07.2014 wurde das Vermessungsbüro Schwing und Dr. Neureither mit der Durchführung der bodenordnerischen und vermessungstechnischen Bearbeitung der Umlegung „Steinhaldenweg 2. Erweiterung“ in Ilsfeld beauftragt.

Aufgrund der Entwicklung des Projekts wurde der bestellte vermessungstechnische Sachverständige weitestgehend durch Herrn M.Sc. Thorsten Schwing (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur), Mitinhaber des beauftragten Vermessungsbüros, vertreten.

Aufgrund der dadurch entstandenen Projektverbundenheit von Herrn M. Sc. Thorsten Schwing empfiehlt es sich durch einen formellen Beschluss die Person des vermessungstechnischen Sachverständigen entsprechend anzupassen.

Nach kurzer Beratung beschloss der Gemeinderat einstimmig ab sofort Herrn M. Sc. Thorsten Schwing zum vermessungstechnischen Sachverständigen im nichtständigen Umlegungsausschuss Steinhaldenweg 2. Erweiterung zu bestellen. Herr Dr. Matthias Neureither scheidet zeitgleich aus.

TOP 56

Festlegung von Grundsätzen zur Förderung privater Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet "Ortsmitte Auenstein"

Angesichts der im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen und bei den seither geführten Eigentümergesprächen festgestellten erfreulichen Mitwirkungsbereitschaft ist absehbar, dass die Erneuerung und Instandsetzung von Gebäuden bzw. die Neuordnung privater Grundstücke im Zuge der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Auenstein“ einen maßgeblichen Stellenwert einnehmen wird.

Die Entscheidung über die Förderung privater Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen wird auf Nachfrage der jeweiligen Eigentümer nach eingehender Prüfung durch die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH in Abstimmung mit der Verwaltung getroffen und setzt die Einhaltung folgender grundlegender förderrechtlicher Maßgaben voraus, welche auch schon im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „König-Wilhelm-Straße“ die Grundlagen und Voraussetzungen für eine Bezuschussung privater Erneuerungsmaßnahmen bildeten.

1. Mit dem Eigentümer ist grundsätzlich ein so genanntes „Modernisierungspaket“ zu vereinbaren, welches darauf abzielt, umfassend alle wesentlichen Mängel und Missstände des Gebäudes zu beseitigen und den Gebrauchswert des Gebäudes nachhaltig zu erhöhen.
2. In begründeten Einzelfällen können auch so genannte „Restmodernisierungen“ in die Förderung einbezogen werden – beispielsweise dann, wenn der Eigentümer bereits vor Beginn der Förderung in eigener Regie und ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln grundlegende Mängel und Missstände behoben hat und somit nur mehr im Hinblick auf einzelne Gewerke Handlungsbedarf besteht.
3. Turnusmäßige Renovierungen und Instandhaltungen unterliegen der Sozialpflichtigkeit des Eigentums und obliegen somit grundsätzlich dem Eigentümer.

4. Mit Blick auf das Stadtbild und die städtebauliche Qualität der Ortsmitte ist den qualitativen, gestalterischen und städtebaulichen Aspekten privater Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen in hinreichender Weise Rechnung zu tragen. Entsprechend hat frühzeitig vor Maßnahmenbeginn eine Abstimmung des Vorhabens mit dem Bürgermeisteramt bzw. dessen Beauftragten (Ortsplaner, Sanierungsberater) zu erfolgen. Die in diesem Zusammenhang festgelegten konzeptionellen, gestalterischen und städtebaulichen Maßgaben sind als fester Bestandteil der zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde zu schließenden Modernisierungsvereinbarung zu betrachten, und ihre Einhaltung ist unabdingbare Voraussetzung für die Förderung im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung.

Die genauen Konditionen für die Förderung privater Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen sind – unter Beachtung der in der Städtebauförderungsrichtlinie vorgegebenen Obergrenzen – vom Gemeinderat festzulegen.

Es liegt nahe, bei der Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Auenstein“ die gleichen Fördergrundsätze anzuwenden, die sich im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „König-Wilhelm-Straße“ bereits bei zahlreichen privaten Maßnahmen bewährt haben.

Um dem Abfluss der begrenzt zur Verfügung stehenden Fördermittel in unbedeutende Kleinmaßnahmen vorzubeugen, sollten auch in Auenstein die zu beschließenden Fördergrundsätze eine Bagatellgrenze zum Ausschluss von Maßnahmen mit zu geringem Wirkungsgrad beinhalten.

Eine Abweichung wird im Zusammenhang mit der Förderung privater Grundstücksneuordnungen (Abbruch und Neubebauung) vorgeschlagen. Durch die Beschränkung der Entschädigung der Abbruchkosten und des Gebäuderestwertes auf 80 % wird die in jüngerer Zeit aufgekommene Diskussion um etwaige, infolge der Freimachung und der Neuordnung eines Grundstückes eintretende Werterhöhungen des Bodens und deren Anrechnung auf die Entschädigung umgangen.

Nach kurzer Beratung fasste der Gemeinderat einstimmig folgenden Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches und der Städtebauförderungsrichtlinie mit den Eigentümern von Gebäuden im Sanierungsgebiet Modernisierungsvereinbarungen sowie Vereinbarungen über die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen abzuschließen, wobei folgende Grundsätze gelten:

1. Die Förderung der Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung sowie des Ausbaues von Gebäuden im privaten Eigentum erfolgt in Form eines verlorenen Zuschusses.
Unterhalb einer Grenze in Höhe von 80.000 € der als Erneuerungsaufwand anererkennungsfähigen Herstellungskosten beträgt die für die Errechnung des Zuschusses zugrunde zulegende Förderquote 22,5 %.
Für alle anererkennungsfähigen Herstellungskosten, die diese Grenze überschreiten, erhöht sich die Förderquote bis zur Obergrenze von 200.000 € auf 27,5 %.
Für alle über dieser Obergrenze liegenden anererkennungsfähigen Herstellungskosten beträgt die Förderquote 10 %.

Zur Veranschaulichung sind die zur Berechnung des Zuschusses heranzuziehenden Förderquoten in der nachfolgenden Aufstellung nochmals in der Übersicht dargestellt:

Als Erneuerungsaufwand anerkannte Herstellungskosten	Zuschussquote
--	---------------

bis 80.000 €	22,5 %
über 80.000 € bis 200.000 €	27,5 %
über 200.000 €	10,0 %

2. Unterhalb einer Bagatellgrenze der anererkennungsfähigen Herstellungskosten in Höhe von 25.000 € kommt eine Förderung grundsätzlich nicht in Betracht.
3. Die Förderung ist an die Voraussetzung geknüpft, dass die Belange des Ortsbildes in hinreichender Weise Berücksichtigung finden. Geplante Vorhaben sind dementsprechend frühzeitig mit dem Bürgermeisteramt und dem Ortsplaner/Sanierungsberater der Gemeinde Ilsfeld abzustimmen. Die in diesem Zusammenhang vereinbarten Maßgaben und Auflagen sind zwingend einzuhalten.
4. Die Förderung privater Grundstücksneuordnungen (Abbruch und Neubebauung) erfolgt in Form einer Entschädigung in Höhe von 80 % der durch Rechnungsvorlage nachzuweisenden Abbruchkosten sowie des gutachterlich festzustellenden Gebäuderestwertes. Die Förderung ist an die Voraussetzung geknüpft, dass eine Wiederbebauung des Grundstückes gemäß den Entwicklungszielen und städtebaulichen/gestalterischen Maßgaben der Gemeinde Ilsfeld erfolgt und ist grundsätzlich begrenzt auf die im Maßnahmenkonzept dargestellten Grundstücksneuordnungen. Bei allen nicht im Maßnahmenkonzept dargestellten Grundstücksneuordnungen ist eine Einzelfallentscheidung unter zu Rateziehung des Ortsplaners/Sanierungsberaters zu treffen.

TOP 57

Annahmen von Spenden

Der Gemeinderat beschloss einstimmig die Annahme einer Geldspende.