
Aus dem Gemeinderat

Kurzbericht über die Sitzung des Gemeinderates vom 16. Dezember 2021

TOP 1

Bürgerfragestunde

Bürgermeister Albrecht stellt fest, dass es keine Fragen oder Anmerkungen von Seiten der Bürgerschaft gibt.

TOP 2a)

Bauangelegenheiten

a) Beratung wegen dem Einvernehmen zum Bauvorhaben Neubau Mehrfamilienwohnhaus mit zehn Wohneinheiten und Tiefgarage

Bürgermeister Albrecht verweist auf die Sitzungsunterlagen und erklärt, dass das Vorhaben dem Bebauungsplan „Lembergstraße - 1. Änderung“ entspricht. Es ist eine Stellungnahme nach § 54 LBO erforderlich. Für die Lage des „Müllhauses“ außerhalb der überbaubaren Fläche benötigt es eine Abweichungsentscheidung der Unteren Baurechtsbehörde nach § 23 Abs. 5 BauNVO.

Das Gremium erteilt das gemeindliche Einvernehmen und stimmt der Abweichungsentscheidung nach § 23 Abs. 5 BauNVO zu.

TOP 2b)

Bauangelegenheiten

b) Beratung wegen dem Einvernehmen zum Bauvorhaben Erstellung einer temporären Basisstation für das Mobilfunknetz der Vodafone GmbH - Verlängerung der Genehmigung

Gemeinderat Mager erklärt sich für befangen und nimmt im Zuschauerbereich Platz.

Bürgermeister Albrecht verweist auf die vorliegenden Sitzungsunterlagen und erklärt, dass der Entwurfsverfasser und Bevollmächtigte des Bauherren beantragt, die befristet erteilte Genehmigung bis zum 31. Dezember 2022 zu verlängern. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 35 i. V. m. § 36 BauGB ist erforderlich.

Das Gremium ist über die Vorgehensweise des Anbieters schwer enttäuscht und wünscht sich mehr Transparenz.

Schließlich hatte der Anbieter ein Jahr Zeit sich über die Prüfung sowie die Statik des Standortes zu kümmern.

Bürgermeister Albrecht berichtet, dass die Verwaltung von sich aus im September den Anbieter angeschrieben hat und erst jetzt Rückmeldung erhalten habe.

Nach einer längeren Diskussion ist sich das Gremium einig, dass die Verwaltung erneut ein Schreiben aufsetzt mit einer Frist bis Ende Januar. Es soll geprüft werden, welcher Standort am geeignetsten ist und die jeweiligen Prüffaktoren sollen mitgeteilt werden. Solange werde das Einvernehmen vertagt.

TOP 3

Baugebiet „Große Äcker II“

- Bauplatzpreis

Bürgermeister Albrecht verweist auf die vorliegenden Sitzungsunterlagen und erklärt, das bereits in der Sitzung am 23. September 2021 der Gemeinderat über die Bauplatzpreise für das Baugebiet „Große Äcker II“ beraten hat. Ein Beschluss wurde seinerzeit verfasst, da man sich nicht sicher war, ob bezüglich des Straßenbaus eventuelle Mehrkosten zu erwarten waren. Zwischenzeitlich ist die Baumaßnahme insoweit fortgeschritten, dass erhebliche Mehrkosten ausgeschlossen werden können.

Der Gemeinderat sollte nun, um die Bauplätze im entstehenden Baugebiet „Große Äcker II“ verkaufen zu können, die Höhe der Bauplatzpreise festsetzen.

Folgende Einschätzungen und Abwägungen sollten hierzu herangezogen werden:

Das Baugebiet „Große Äcker II“ liegt nicht innerhalb eines förmlichen Sanierungsgebietes, d.h. sanierungsrechtliche Bestimmungen, wie z.B. beim Baugebiet „Sternenstraße“ finden keine Anwendung.

Entsprechend des aktuellen Bebauungsplanes „Große Äcker II“ kann die Gemeinde 11.421 m² Wohnbauflächen veräußern. Auf diese sind die folgenden Kosten umzulegen:

Grunderwerb	27.748,00 €
Vermessungskosten	50.000,00 €
Sonstige vorbereitende Kosten	528,06 €
Baukosten	680.000,00 €
Verzinsung Eigenkapital	47.627,81 €
Eingebrachtes Eigentum der Gemeinde	143.220,00 €
Kosten Verwaltungsaufwand (15% der Gesamtkosten)	148.973,50 €
Kosten	1.215.014,15 €
Kosten pro m² (bei voraussichtlich 11.421 m²)	106,38 €
Anschlussbeiträge pro m² (Wasser & Abwasser)	7,91 €
Gesamtkosten m² Wohnbaufläche	114,29 €

Zu den einzelnen Positionen:

Grunderwerb: Ausgaben für Flurstücke in der nahen Vergangenheit. Es wurden nur die Teilflächen berücksichtigt, welche für den Ringschluss benötigt werden.

Vermessungskosten: Beruhen auf einem Vergleich zu den Vermessungskosten für das Baugebiet „Berggarten“, dort circa 50.000,-- €.

Sonstige vorbereitende Kosten: Geologische Untersuchungen.

Baukosten: Basierend auf Submissionsergebnissen sowie Ingenieurverträgen. Hier wurde keine Kostensteigerung berechnet, da bisher davon ausgegangen werden kann, dass die Submissionsergebnisse eingehalten werden.

Verzinsung Eigenkapital: Es ist üblich, dass bei der Berechnung von Bauplatzpreisen, das von der Gemeinde eingesetzte Kapital verzinst wird. Es wird davon ausgegangen, dass im Mittel im Jahr 2026 die Bauplätze verkauft worden sind. Kapital, das bereits 2019 eingesetzt wurde, wird somit über acht Jahre verzinst, Mittel, welche 2022 eingesetzt wurden, über fünf Jahre. Es liegt ein Zinssatz von 1% zu Grunde.

Ein einfaches Beispiel, warum diese Zinsen berechnet werden müssen: Ein Bebauungsplan x wird zu einem Zeitpunkt y erstellt. Ab diesem Zeitpunkt y sind die darin befindlichen Grundstücke definitiv Bauerwartungsland. Die gemeindeeigenen Grundstücke könnte man nun z.B. erstmals realistisch für 14,-- Euro veräußern. Veräußert die Gemeinde diese Flächen nun tatsächlich, wozu sie das Recht hat zum Zeitpunkt y, könnte Sie ab diesem Zeitpunkt mit dem erzielten Erlös „arbeiten“ und es z.B. gegen einen Zinssatz z anlegen. Verkauft die Gemeinde die Grundstücke nicht, weil sie irgendwann Baugrundstücke machen möchte, entgehen ihr jährlich die Zinsen aus der

Anlage, welche nun nicht getätigt worden ist. Deshalb muss ein fiktiver Zinssatz auf die Grundstücke umgelegt werden.

Eingebrachtes Eigentum der Gemeinde: Die Gemeinde bringt Rohbauland mit ein, das bereits länger im Eigentum der Gemeinde steht.

Kosten Verwaltungsaufwand: Kosten für die Bearbeitung während der Erschließung sowie für die Vermarktung des Baugebietes. Es ist üblich, dass diese durch eine Pauschale von z.B. 20% der Gesamtkosten veranschlagt werden. So geschehen bei der Bauplatzpreisberechnung in der „Sternenstraße“. Das Baugebiet „Berggarten“ stellte sich insgesamt etwas einfacher in der Vorarbeit dar, weshalb hier 15% angesetzt wurden. Der Aufwand für das Baugebiet „Große Äcker II“ wird ähnlich eingeschätzt. Somit bleibt der Verwaltungsaufwand bei 15%.

Anschlussbeiträge für Wasser- und Abwasser: Anschlussbeiträge sind einmalig für die Benutzung des gesamten Leitungs- und Kanalnetzes sowie die Kläreinrichtungen der Gemeinde zu entrichten. Diese müssen deshalb ebenfalls berücksichtigt werden. Bei einer überwiegend zulässigen zweigeschossigen Bebauung ergeben sich für die Grundstücke Anschlussbeiträge i.H.v. 7,91 € / m².

Mit 114,29 € / m² deckt die Gemeinde somit ihre Ausgaben für das Baugebiet „Großer Äcker II“. Dieser Preis sollte deshalb als absolute Untergrenze betrachtet werden. Einer Gewinnerzielungsabsicht steht bei dem Verkauf von Bauplätzen rechtlich nichts entgegen, wird sogar empfohlen. Die Verwaltung schlägt deshalb einen Bauplatzpreis von 125,-- € / m² vor.

Bürgermeister Albrecht berichtet außerdem, dass der Ortschaftsrat für 120,--€ / m² gestimmt habe.

Aus der Mitte des Gremiums wird argumentiert, dass die Preise im Baugebiet „Unter Elben“ ebenfalls geringer ausgefallen sind, als der Vorschlag der Verwaltung.

Auf den Antrag eines Gremiumsmitgliedes den Bauplatzpreis auf 120,--€ / m² festzulegen, wird dieser mit 11 Gegenstimmen abgelehnt.

Den Beschlussvorschlag der Verwaltung den Bauplatzpreis auf 125,-- € / m² zu setzen wird mit 6 Gegenstimmen zugestimmt.

Somit setzt die Gemeinde die Bauplatzpreise für das Baugebiet „Großer Äcker II“ auf 125,-- € / m² fest.

TOP 4

Energiemanagement

Bürgermeister Albrecht berichtet, dass die NI-Region 5G sich im Rahmen ihrer Nachhaltigkeits- und Klimaschutzstrategie für ein gemeinsames Energiemanagement ausgesprochen hat. Diese gemeinsame Vorgehensweise macht aus mehreren Gründen

Sinn. Zum einen können so die Kosten minimiert werden und zum anderen ist eine einzelne Gemeinde zu klein um dauerhaft ein solches Energiemanagement zu installieren. Weiter ist es so auch möglich, unmittelbare Vergleiche zu ziehen bzw. gemeinsame Handlungsstrategien zu verfolgen.

Die Einstellung eines Energiemanagers wird vom Bund mit 70% für 36 Monate gefördert. Für die Antragstellung muss jede Mitgliedsgemeinde der N!-Region 5G einen separaten Beschluss herbeiführen.

Der Klimawandel schreitet auch in Baden-Württemberg weiter voran. Vor dem Hintergrund der sich auf internationaler, europäischer und nationaler Ebene vollziehenden hochdynamischen Entwicklung der Klimaschutzpolitik und des Klimaschutzrechts wurde das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg im Anschluss an die Novelle aus dem vergangenen Jahr abermals geändert.

Gemäß § 7 Absatz 1 KSG BW kommt der öffentlichen Hand beim Klimaschutz in ihrem Organisationsbereich eine allgemeine Vorbildfunktion zu. Die Regelung bezieht sich auf die interne Organisation der Aufgabenerledigung und die damit verbundenen CO₂-Emissionen, insbesondere durch die Nutzung von Gebäuden und Fahrzeugen sowie durch die Beschaffung.

Viele Kommunen im Land haben sich zu einer klimaneutralen Kommunalverwaltung bis zum Jahr 2040 verpflichtet, so auch die Gemeinden der N!-Region 5G.

Ein erster und wesentlicher Bestandteil zur Erreichung dieses Zieles ist die Einführung eines kommunalen Energiemanagements. Unter Energiemanagement versteht man die kontinuierliche Begehung und Betreuung von Gebäuden und deren Nutzer, mit dem Ziel, eine Minimierung des Energieverbrauchs bzw. der Energiebezugskosten zu erreichen. Der Schlüssel für den Erfolg liegt dabei in der Koordination und Zusammenführung einer Vielzahl von Aufgaben, zu denen unter anderem eine systematische Energieverbrauchserfassung und Kontrolle, eine Analyse und Optimierung der Gebäudetechnik, der dort installierten technischen Einrichtungen und deren Nutzung, die Überprüfung und Optimierung der Regelungseinrichtungen, die Überprüfung und ggf. Anpassung der Energiebezugsverträge, die Lenkung von Wartungs- und Instandhaltungsbemühungen, die Schulung der Gebäudeverantwortlichen und schließlich auch die Motivierung der Nutzer zu energiesparendem Verhalten zählen.

Das Kosten-Nutzen-Verhältnis beim kommunalen Energiemanagement beträgt 1:3 und die erzielbaren Kosteneinsparungen liegen bei rund 30%.

Eine Personalstelle z.B. E11 Stufe 3, verh. 1 Kind, incl. Lohnnebenkosten 65.000,-- € p.a.; abzgl. Förderung: Eigenanteil der Kommune circa 19.500,-- p.a.. Das macht pro Mitgliedsgemeinde der N!-Region 5G einen Anteil von circa 3.900,-- €. Es ist beabsichtigt diesen über die erhöhte Umlage an die N!-Region 5G abzurechnen, was im Haushalt 2022 schon vorgesehen ist.

Der Bund fördert über die Kommunalrichtlinie die Schaffung einer Personalstelle Energiemanagement. Fördersatz 70% für 36 Monate. Antragstellung ab 01. Januar 2022 möglich.

Sollte in den nächsten Jahren eine Novellierung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg dahingehend erfolgen, dass Energiemanagement für alle Kommunen Pflicht ist, würde der Bund die Personalstellen nicht mehr fördern.

Wir sind daher gut beraten, jetzt den entsprechenden Zuschussantrag zu stellen, um so eine Förderung der Stelle zu bekommen, zumal auch weitere Fördertröpfe zusehends von einem Klimaschutzmanagement abhängig sind.

Das Gremium ist sich nach kurzer Diskussion einig, dass sich die Gemeinde als Bestandteil der N-Region für dieses Thema einsetzen sollte. Jedoch möchten einige Gremiumsmitglieder, dass dies nicht als verpflichtend dargestellt wird, sondern dass die Gemeinde bemüht ist bis 2040 klimaneutral zu sein.

Auf Nachfrage erklärt Bürgermeister Albrecht, dass der Energiemanager nur für die Kommune angedacht ist, er es grundsätzlich jedoch ebenfalls gut fände, sobald der Einführungsprozess für die Kommunen gefasst wurde, dass er dann auch für die privaten Bürger zur Verfügung steht.

Somit ist sich das das Gremium einstimmig einig, dass folgende Beschlüsse gefasst werden:

1. Der Gemeinderat beschließt den Aufbau und den beabsichtigten kontinuierlichen Betrieb eines Energiemanagements.
2. Die NI-Region 5G wird beauftragt, einen Förderantrag zu stellen, die Projektstelle zu besetzen und den Aufbau zu organisieren sowie den kontinuierlichen Betrieb sicherzustellen.
3. Über den Einführungsprozess sowie die Ergebnisse ist der Gemeinderat regelmäßig zu unterrichten.
4. Sobald der Einführungsprozess in den Kommunen gefasst ist, er auch für die privaten Bürger zur Verfügung steht.

TOP 5

Mauer beim Bürgerhaus Wilflingen

Gemeinderat Klaiber erklärt sich für befangen und nimmt im Zuschauerbereich Platz.

Bürgermeister Albrecht verweist auf die vorliegenden Sitzungsunterlagen und erklärt, dass die Mauer beim Bürgerhaus Wilflingen, welche Richtung Lochstraße steht, schon seit einigen Jahren abrutscht.

Nun ist ein deutlich erkennbarer Riss entstanden, welcher zusehends größer wird. Die angrenzenden Nachbarn befürchten, dass die Mauer eines Tages kippen könnte, was Fachleute so auch bestätigen.

Bürgermeister Albrecht hat dies mir der Firma Graf vor Ort angesehen. Dabei kam man zum Ergebnis, dass die günstigste Variante der Abbruch der Mauer und das Abböschten des Geländes wäre. Der angrenzende Nachbar ist mit dieser Variante einverstanden, sofern der Zaun wieder erstellt wird.

Bürgermeister Albrecht berichtet, dass der Ortschaftsrat mit diesem Vorschlag mitgehen würde.

Ohne weitere Wortmeldungen wird einstimmig beschlossen die Firma Graf mit den Arbeiten wie beschrieben und angeboten (20.000,-- €) zu beauftragen.

TOP 6

Bebauungsplan „Schlattwasen“

- Aufstellungsbeschluss

Das Gremium erhält in der Anlage alle erforderlichen Unterlagen in Sachen Bebauungsplan „Schlattwasen“. Erforderlich wurde dieser Bebauungsplan, da das bereits durch den Gemeinderat genehmigte Gebäude nun nach Ansicht des Landratsamtes ohne Plan doch als im Außenbereich zu werten sei.

Dies sind im Folgenden:

1. Plan
2. Planungsrechtliche Festsetzungen
3. Örtliche Bauvorschriften
4. Begründung

Einstimmig beschließt das Gremium folgende Beschlüsse:

1. Feststellung und Beschluss des Entwurfs des Bebauungsplans „Schlattwasen“ vom 16. Dezember 2021 im beschleunigten Verfahren nach § 13b) BauGB.
2. Feststellung und Beschluss des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet „Schlattwasen“ vom 16. Dezember 2021 im beschleunigten Verfahren nach § 13b) BauGB.
3. Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Schlattwasen“ nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13b) BauGB.
4. Beschluss zur Benachrichtigung der Behörden und TöB nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13b) BauGB über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Schlattwasen“.

TOP 7

Haushaltsplan 2022

- Beschluss

Der Haushaltsplan wurde in der öffentlichen Sitzung vom 18. November 2021 vorberaten. Die gewünschte Änderung, einen größeren Ansatz in 2022 und 2023 für die Sanierung der Kanalisation Felsen/Lochstraße einzuarbeiten, wurde umgesetzt. Der Haushaltsplan wurde in der nun vorliegenden Version bereits mit der Rechtsaufsicht besprochen. Diese hat das Signal gegeben, dass der Haushaltsplan genehmigt werden kann.

Die aktuellsten FAG Änderungen und die Änderung der Kreisumlage wurden nicht mehr berücksichtigt, hierdurch entsteht ein nicht geplantes Plus von circa 70.000,-- €.

Einstimmig beschließt das Gremium den vorgelegten Haushaltsplan, die Haushaltssatzung sowie den Stellenplan für das Jahr 2022.

TOP 8

Verschiedenes, Bekanntgaben, Anfragen

- Parkplatz Einfahrt Pflegeheim

Bürgermeister Albrecht berichtet, dass die Firma Walter ein Angebot für den Rückbau des Parkplatzes am Pflegeheim für 15.000,-- € eingereicht hat. Da in absehbarer Zeit ohnehin die Ortsdurchfahrt geplant ist, könnte man dies in diesem Zuge durchgeführt werden. Das Gremium ist sich einig, dass hier ein Rückbau wenig Sinn macht und der Parkplatz anderweitig gesperrt werden soll. Die Verwaltung wird sich hierüber Gedanken machen und es dem Gemeinderat mitteilen.

- Feier im Feuerwehrhaus

Ein Gremiumsmitglied bittet die Verwaltung, dass wenn ein Fest im Feuerwehrhaus stattfindet, dass die Parkplätze vor dem Gebäude freigehalten werden sollten, im Falle eines Feuerwehreinsatzes.

- Neufraer Straße - Erschließungsbeiträge

Auf Rückfrage berichtet Kämmerer Liebermann, dass die Endabrechnungen vom Ingenieurbüro bereits von der „Neufraer Straße“ vorliegen, die Rechnungen von „Unter Elben“ aber teils noch fehlen. Geplant sei, dass diese noch vor der Weihnachtspause bei der Verwaltung eingehen. Danach werden diese zur Prüfung an den Anwalt übergeben. Der Anwalt wird hierzu dann eine Stellungnahme erstellen, erst dann kann ein Entschluss gefasst werden.

Die Rechnungen von „Unter Elben“ sind wichtig, da die Einfahrten etc. mit berücksichtigt werden müssen. Die Baufirmen müssten die Kosten der Baumaßnahmen gesondert darstellen.

- Gewerbegebiet „Bahnhof“

Aus der Mitte des Gemeinderates wird erneut das Parkverbot im Gewerbegebiet „Bahnhof“ angesprochen, welches leider immer noch nicht eingehalten wird.

Ebenfalls sei die Parksituation gegenüber von der Firma „Paul Hafner GmbH Werkzeugbau“ in der Bahnhofstraße kritisch zu betrachten. Hier parken Autos in der Kurve, was eine Gefahrenstelle darstelle.

- Jahresrückblick

Zum Schluss der Sitzung bedankt sich Gemeinderat Schlenker bei der Verwaltung für die Arbeit im zu Ende gehenden Jahr. Er lässt das Jahr in aller Kürze Revue passieren und wünscht allen einen guten Start in das neue Jahr 2022.

TOP 9

Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse

In der letzten nichtöffentlichen Sitzung vom 18. November 2021 wurden keine Beschlüsse gefasst.