

BÜRGERMEISTERAMT MEISSENHEIM

ORTENAUKREIS

Niederschrift	Nr. 12
der öffentlichen Sitzung des	Gemeinderats
vom Montag, dem	08.11.2021
	19.30 Uhr bis 20.30 Uhr
in der Unditz-Halle in Kürzell	

<u>Anwesenheitsliste</u>		
<u>Bürgermeister</u>		
Alexander	Schröder	
<u>Die Gemeinderäte</u>		
Sabine	Fischer	
Andreas	Gauch	
Birgit	Gertheiss	
Sven	Kirner	entschuldigt
Bodo	Lange	
Jasmin	Lehmann	entschuldigt
Christian	Maurer	entschuldigt
Markus	Probst	
Paul	Santo	
Heinz	Schlecht	
Friedrich	Schneider	entschuldigt
Gerald	Sensenbrenner	
Ulrike	Tress – Ritter	
Hugo	Wingert	
Johannes	Zürcher	
<u>Die Ortschaftsräte</u>		
Gerhard	Bidermann	
Nadine	Reichart	
Monique	Schwendemann	
<u>Die Bezirksbeiräte</u>		
Raphael	Huser	
Hildegard	Kern	
Markus	Reith	
Michael	Schröder	
Andreas	Rehwinkel	
<u>von der Verwaltung</u>		
Hartmut	Schröder	
Julia	Schwarz	
Lasse	Rieck	
Franziska	Reiff	
Zuhörer	2 * Presse + 16	

Bürgermeister A. Schröder eröffnet die Sitzung. Er stellt fest, dass zur Sitzung ordnungsgemäß geladen worden und die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

1. Frageviertelstunde

Keine Wortmeldungen

2. Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 11.10.21

Der Gemeinderat genehmigt einstimmig das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 11.10.21

3. Information über die in der nichtöffentlichen Sitzung am 11.10.21 gefassten Beschlüsse

Gewerbebauplatzanfrage im Gewerbegebiet Dreschschopf "eingeschränktes Gewerbegebiet" in Kürzell

Der Gemeinderat beschließt ... die Gewerbefläche zum Preis von ... an ...zu veräußern.

Der Gemeinderat beschließt ... ein geeignetes Grundstück an ... zum Preis von ... zu veräußern.

4. Besetzung des Gemeindewahlausschusses für den Bürgerentscheid am 12.12.2021

Bildung der Wahlbezirke und Bestimmung der Wahlräume

Die Gemeinde Meißenheim wird in die beiden Urnenwahlbezirke 001 Meißenheim und 002 Kürzell und in einen Briefwahlbezirk eingeteilt.

Die Wahlräume befinden sich in Meißenheim in der Sporthalle, Mühlstraße 35 und in Kürzell in der Unditz-Halle, Westendstraße 17. An diesen Orten soll auch die Auszählung stattfinden. Die Briefwahl soll im Rathaus Meißenheim, Winkelstr. 28, ausgezählt werden.

Bildung des Gemeindewahlausschusses

Dem Gemeinderat obliegt nach § 11 KomWG die Bildung des Gemeindewahlausschusses. Dieser ist für die Leitung der Gemeindewahlen sowie für die Feststellung des Wahlergebnisses zuständig.

Der Gemeinderat bestimmt den Vorsitzenden des GWA. Nach § 11 (2) KomWG ist dies der Bürgermeister. Weiterhin muss der Gemeinderat einen Stellv. Vorsitzenden und mindestens zwei Beisitzer sowie deren Stellvertreter bestimmen. Ein Beisitzer wird zum Schriftführer bestellt.

Bei der Auswahl des Vorschlags des Gemeindewahlausschusses wurde aufgrund des knappen Zeitrahmens berücksichtigt, dass die Mitglieder schnell abrufbar sind und verpflichtet werden können und bereits Erfahrungen in der Durchführung von Wahlen vorliegen.

Der Gemeindewahlausschuss soll lt. Vorschlag mit den Mitgliedern des „Urnenwahlvorstands I Meißenheim“ besetzt werden, da in der Sporthalle Meißenheim auch die Ergebnisermittlung stattfindet, für die der Gemeindewahlausschuss zuständig ist.

Vorschlag:

Vorsitzender	Alexander	Schröder
Beisitzer und stellv. Vorsitzender	Thomas	Rimmelin
Beisitzerin und Schriftführerin	Julia	Schwarz
Beisitzer und stellv. Schriftführer	Andreas	Weiß

stellv. Beisitzerin	Helga Reith
stellv. Beisitzerin	Jutta Schäfer
stellv. Beisitzerin	Kern Hildegard

Der Gemeinderat beschließt einstimmig den Gemeindewahlausschuss nach dem oben genannten Vorschlag zu besetzen.

5. Bauanträge

5.1. Antrag auf Nutzungsänderung in ein Tattoo-Studio auf dem FlStNr. 282/3, Hauptstraße 34 in Meißenheim (Heimbürger Haus)

Es ist geplant einen Teil der gewerblichen Flächen im Wohn- und Geschäftshaus als Tattoo Studio zu nutzen. Das Baugrundstück liegt im unbepflanzten Innenbereich und wird nach § 34 BauGB beurteilt. Für den Betrieb des Tattoo-Studios sind die entsprechenden Fachbehörden zu hören. Aus baurechtlicher Sicht spricht nichts gegen das Einfügen und die Zulässigkeit an geplanter Stelle.

Der Gemeinderat leitet den Bauantrag einstimmig positiv zur Genehmigung an das Landratsamt weiter.

5.2. Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren auf Umnutzung eines Ökonomiegebäudes und Einbau einer Wohnung auf dem FlStNr. 284/2, Oberdorfstr. 2 in Meißenheim

Der Bauherr beantragt die Genehmigung der Nutzungsänderung des bestehenden Ökonomiegebäudes in Wohnraum. Das Baugrundstück befindet sich auf dem FlStNr. 284/2 in der Oberdorfstraße 2 in Meißenheim und liegt im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Deshalb wird das Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt, d.h. zulässig ist, was sich in die Umgebungsbebauung einfügt. Aus Sicht der Verwaltung fügt sich die Planung in das Ortsbild ein, die Schaffung von neuem Wohnraum ist ebenfalls positiv zu bewerten. Die abschließende baurechtliche Beurteilung obliegt der unteren Baurechtsbehörde.

Der Gemeinderat leitet den Bauantrag einstimmig positiv zur Genehmigung an das Landratsamt weiter.

5.3. Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren zum Neubau eines Parkplatzes für Mitarbeiter und Besucher auf den FlStNrn. 362 und 363 im Binzenweg 18 in Meißenheim

Der Antragsteller plant auf den Flurstücken Nr. 362 und 363 im Binzenweg in Meißenheim den Neubau eines Parkplatzes für Mitarbeiter und Besucher des angrenzenden Betriebes. Geplant sind 28 Parkplätze auf einer Länge von 107 m und einer Breite von 7 Meter. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Oberried II. Die Planung erfolgte auf Grundlage der 3. Änderung des Bebauungsplans Oberried II. Für das Gebiet sind Lärmwerte festgesetzt, die zwingend einzuhalten sind. Die Prüfung obliegt der Baurechtsbehörde beim Landratsamt Ortenaukreis.

Gemeinderätin Fischer sieht es kritisch, dass alle Stellplätze außerhalb der Baugrenze direkt an die Straße angrenzen. Sie würde es begrüßen, wenn diese direkt am Binzenweg angeordnet werden würden.

Frau Bauamtsleiterin Reiff gibt an, dass die Anzahl und Anordnung dem Baurecht entsprechend und genehmigungsfähig sind.

Änderung siehe Protokoll der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats vom 29.11.21 - TOP 2

Der Gemeinderat leitet den Bauantrag einstimmig positiv zur Genehmigung an das Landratsamt weiter.

6. Erwerb einer Scheuersaugmaschine für die Festhalle Meißenheim

Für die Festhalle Meißenheim wurde vor ca. 20 Jahren eine Reinigungsmaschine von HAKO angeschafft. Der Kostenvoranschlag zur Reparatur (Erneuerung des Bürstenaggregats, des Treibtelers, der Saugturbine u.a.) beläuft sich auf 7.114,64 € brutto.

Für die Neuanschaffung einer Scheuersaugmaschine liegen uns zwei Angebote vor:

- HAKO B45 CL mit 9.901,75 € brutto Angebot von Powertec (gleiches Fabrikat wie bisher, Serviceleistung und Wartungsvertrag gleich wie andere Geräteausstattung, Firma vor Ort)
- HAKO B45 CL mit 10.162,60 € brutto Angebot von der Niederlassung Stuttgart

Das Reinigungsgerät wird täglich für die Bodenreinigung benötigt. Ein Transport der Reinigungsmaschine von der Sporthalle wäre zu aufwendig. Im Haushalt 2021 wurden für eine Neuinvestition keine Mittel eingeplant. Als Ansatz für bewegliches Vermögen für die Sporthalle Meißenheim, Sporthalle Kürzell und Festhalle stehen bis dato noch 5.900 € zur Verfügung.

Der Gemeinderat stimmt der überplanmäßigen Neuanschaffung einer Scheuersaugmaschine HAKO B45 CL für den Preis von 9.901,75 € der Firma Powertec einstimmig zu.

7. Neufassung der Richtlinien zur Vergabe von Bauflächen in der Gemeinde Meißenheim (Bauplatzvergaberichtlinien)

Die kommunalen Vergaberichtlinien wurden im Jahr 2016 für die Vergabe der Bauplätze im Neubaugebiet Hellersgrund Teil C in Meißenheim aufgestellt.

Wie damals üblich wurden die Bauplätze nach dem Einheimischen Modell vergeben. Bereits zu diesem Zeitpunkt wurde dies kritisch angesehen, aber akzeptiert. Im Sommer 2019 wurden die Vergaberichtlinien wieder Thema u.a. auch beim Europäischen Gerichtshof, welcher bereits 2013 Kritik an der gängigen Vergabeart äußerte. Die Vergabe von Bauflächen an Einheimische zu einem vergünstigten Preis ohne weitere Berücksichtigung des Vermögens bzw. des Einkommens, sowie die allgemeine Bevorzugung einheimischer Bewerber, verstößt gegen höherrangiges EU-Recht. Die EU-Kommission und das Bundesministerium des Inneren und für Bau haben sich auf Leitlinien verständigt, welche EU-rechtskonform die Veräußerung von Bauflächen zum Verkehrswert bzw. zu einem subventionierten Preis ermöglichen (Kautelen). Eine reine Bevorzugung einheimischer Interessenten ist ausgeschlossen.

Nur wenn diese Leitlinien eingehalten sind, ist die Vergabepraxis rechtskonform.

In der Sitzung des Ortschaftsrates Kürzell vom 14.06.2021 wurde der Entwurf der Richtlinien öffentlich vorgestellt. Im Rahmen der Beratung wurden durch einzelne Gremienmitglieder Änderungs- bzw. Ergänzungsvorschläge unterbreitet, diese wurden in die Richtlinien eingearbeitet und durch den Rechtsanwalt geprüft.

Nachdem der Prüfvermerk von Rechtsanwalt Simon, Freiburg, eingegangen ist, wurde die im Ortschaftsrat vorberatene Fassung an den Gemeinderat zur Beratung weitergereicht, dies fand am 20.09.2021 statt.

In der heutigen Sitzung sollen die neuen Vergaberichtlinien beschlossen werden. Die Richtlinie wird anschließend ortsüblich bekanntgemacht. Der Richtlinie ist der Musterkaufvertrag beizufügen.

Die konkreten Änderungen zur Fassung aus der letzten Sitzung vom 20.09.2021 werden in der Sitzung erläutert.

Die Bauverpflichtung wurde 2019 im Ortschaftsrat und Gemeinderat von 3 auf 2 Jahre verkürzt. Der Gemeinderat sollte nochmals darüber beraten, die Bauverpflichtung auf Grund der bisherigen Erfahrungen doch auf 3 Jahre zu erhöhen.

Herr Gemeinderat Schlecht schlägt vor, die 3 Jahre Bauverpflichtung auf Grund der momentanen wirtschaftlichen Lage zu genehmigen, für die letzten 10 Bauplätze diese aber wiederum auf 2 Jahre zu verkürzen.

Unter Punkt V. „Auswahlkriterien und ihre punktbasierende Gewichtung“ soll die Begrifflichkeit geändert werden.

Frau Gemeinderat Fischer weist darauf hin, dass explizit klargestellt werden soll, dass die Feuerwehr kein Verein darstellt.

Zudem wird das Bewerberformular kurz erläutert.

Der Gemeinderat beschließt bei einer Enthaltung die Richtlinie der Gemeinde Meißenheim über die Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken (Bauplatzvergaberichtlinie) in der vorgelegten Fassung als Handlungs- und Ausführungsvorschrift für die Gemeindeverwaltung bei der Bauplatzvergabe.

Die Bauverpflichtung soll dabei auf drei Jahre festgesetzt werden, bis auf die letzten 10 Bauplätze.

8. Festsetzung des Baulandpreises für gemeindeeigene Baugrundstücke im Neubaugebiet Kleinfeldede III OT Kürzell

Die Erschließungsarbeiten im Neubaugebiet Kleinfeldede III gehen gut voran, bei guten Witterungsbedingungen ist ein Abschluss der Arbeiten bis im Frühjahr 2022 realistisch.

Nachdem die Ausschreibungspreise der Erschließungsmaßnahmen (Erd-, Entwässerungs- und Straßenarbeiten) vorliegen, konnten die Bauplatzpreise kalkuliert werden. Die Kalkulation erfolgte in Absprache mit dem Erschließungsträger.

In den derzeit kalkulierten Preisen sind die tatsächlichen Kosten der bisher geleisteten Arbeiten und Maßnahmen, sowie die Kosten für die Grünanlagen und das Monitoring berücksichtigt. Der Pflegeaufwand, die Unterhaltung und auch sonstige Infrastrukturkosten sind nur schwer zahlenmäßig zu erfassen und mussten durch die Verwaltung geschätzt werden.

Unabhängig vom Preis pro m² soll für außenliegende Grundstücke ein Aufschlag von 30,-€/m³ verlangt werden.

Nach einer Vorberatung im Bauausschuss wurde ein Verkaufspreis von 240,-€/m² favorisiert. Zum 01.01.2023 soll der Verkaufspreis auf 250,-€/m² erhöht werden.

Der Ortschaftsrat Kürzell hat in einer Vorberatung am 13.09.2021 an den Gemeinderat einen Beschlussvorschlag unterbreitet, der sich an den Baulandpreisen im Umland orientiert und 10,-€ über der Beschlussempfehlung des Bauausschusses liegt.

Mit dem zum Beschluss stehenden Baulandpreis sind die Gestehungskosten, sowie später anfallende Kosten aus Sicht des Erschließungsträgers und der Verwaltung gedeckt.

Die Baulandpreise im Umland wurden innerhalb der letzten 2 Jahre auf 220,- € bis 290,-€ kalkuliert.

Der Gemeinderat legt die Baulandpreise für gemeindeeigene Baugrundstücke im Neubaugebiet Kleinfeldele III mit zwei Enthaltungen wie folgt fest:

- Verkaufspreis pro m² bis 31.12.2022: 250,-€/m²
- Verkaufspreis pro m² ab 01.01.2023: 260,-€/m²
- Zuschlag außenliegende Grundstücke: 30,-€/m²

9. **Bauplatzvergabe im Neubaugebiet Kleinfeldele III - Terminierung der ersten Vergaberunde**

Die Bauplatzvergaberichtlinie wurde in der heutigen Sitzung beschlossen. Der Gemeinderat kann weiter über den Verlauf der ersten Vergaberunde entscheiden. Die Verwaltung macht dazu den folgenden Vorschlag:

Erste Vergaberunde: Ausschreibung von insg. 7 Bauplätzen, Wahlmöglichkeit nur für Bauplätze im Buchenweg. Bei den Bauplätzen im Buchenweg handelt es sich um die flächenmäßig größten, die kleineren Bauplätze befinden sich westlich des Grundwegs. Die Einschränkung muss aber gemacht werden, solange die Lärmsituation nicht geklärt ist, d.h. bis der Rohbau des Mehrfamilienhauses errichtet ist.

Die Ausschreibung im Amtsblatt und auf der Homepage ist vorgesehen ab dem 18.11.2021, Vorab erfolgt die Info an die Personen der Interessentenliste. Die Ausschreibungsfrist ist geplant für den Zeitraum vom 18.11.2021 - 17.12.2021 (4 Wochen). Anschließend erfolgt die Auswertung der eingegangenen Interessensbekundungen durch die Verwaltung. Es ist geplant, dass dies zu Beginn des Jahres 2022 abgeschlossen sein wird. Die Info der Bewerber über die Zuweisung der Bauflächen könnte im Januar 2022 erfolgen. Die Frist für die Rückinfo der Bewerber beträgt grundsätzlich 14 Tage. Es schließt sich die Entscheidung im Gemeinderat über den Zuschlag an.

Gemeinderätin Frau Fischer ergänzt, dass momentan die 7 Bauplätze zur Vergabe zur Verfügung stehen und weitere 7 Bauplätze nach einem halben Jahr ausgeschrieben werden sollen.

Die Grundstücke im gesamten Gebiet sind zwischen 400 – 760m² Grundstücksgröße, veräußert werden Bauplätze ab ca. 570 m².

Bürgermeister Schröder weist nochmals darauf hin, dass die Bauplatzvergabe begrenzt werden muss um der Lärmsituation von Seiten des Penny-Marktes entgegenzuwirken.

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit einer Enthaltung gemäß dem Vorschlag sieben Bauplätze zum Verkauf auszuschreiben.

10. **Verschiedenes**

- a. Bürgermeister Schröder informiert über die laufenden Bauarbeiten im Kleinfeldele III, Kindergarten Meißenheim und Außengelände Schule bzw. Festhalle Meißenheim.
- b. Herr Bürgermeister Schröder lädt für den Spatenstich morgen auf 13 Uhr an der L 104 zwischen Meißenheim und Ichenheim für die Eröffnung der Baumaßnahmen des Radweges unter entsprechenden Corona-Richtlinien ein.

- c. Bürgermeister Schröder lädt zudem zur Veranstaltung zum Volkstrauertag am Sonntag sowohl in Meißenheim als auch Kürzell ein.

11. Frageviertelstunde

Keine Wortmeldungen

Die Urkundspersonen	Protokollführerin
Alexander Schröder, Bürgermeister	Julia Schwarz
Sabine Fischer, Gemeinderätin	
Hugo Wingert, Gemeinderat	

Auszug aus dem Protokoll der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats vom 29.11.21

TOP 2 Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 08.11.

Gemeinderätin S. Fischer hat eine Anmerkung zu Punkt 5.3. des Protokolls vom 08.11.21: Frau Fischer würde es begrüßen, wenn die gesamte Fläche über eine Zufahrt erschlossen würde und es nicht möglich sein sollte, dass von den einzelnen Parkplätzen direkt auf die Straße gefahren werden kann.