

Informationen aus dem Gemeinderat

In der Gemeinderatssitzung am vergangenen Montag hat der Gemeinderat die nachfolgenden Punkte beraten und beschlossen.

1. Bürgerfragestunde

In der Bürgerfragestunde wurden eine Anfrage an die Verwaltung vorgetragen.

2. Bauanträge

Dem Gemeinderat lag ein Änderungsantrag über den Neubau eines Betriebsgebäudes mit Lager, Büro / Ausstellung und Sanitärraum im Gewerbegebiet „Allmendgrün“ vor.

Der Gemeinderat erteilte das bauplanungsrechtliche Einvernehmen nach § 36 BauGB.

3. Information über die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Südlicher Oberrhein (Windenergie und Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftsschutz (Teilraum Schwarzwald; informelle Beteiligung))

Der Planungsausschuss des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein hat am 13. November 2014 den Offenlagebeschluss für die Gesamtfortschreibungen des Regionalplanes für die Themenbereiche Windenergie und Natur- und Landschaftsschutz beschlossen.

Im Kapitel 4.2.1 Windenergie werden die Standorte für mögliche Windenergieanlagen ausgewiesen.

Vorranggebiete für Natur- und Landschaftsschutz (Teilraum Schwarzwald) für den Bereich des Südlichen Oberrheins werden im Kapitel 3.2 abgehandelt.

Für den Ortenberger Bereich sind weder Ausweisungen von Windenergiestandorten noch von Vorranggebieten für Natur- und Landschaftsschutz vorgesehen.

Die Stellungnahme der Gemeinde mit etwaigen Anregungen muss bis zum 31. März 2015 beim Regionalverband vorliegen. Jedoch gibt es seitens der Verwaltung keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Aus diesem Grund erübrigt sich eine Stellungnahme im Verfahren. Der Gemeinderat nahm die Information zur Kenntnis.

4. Beratung und Beschlussfassung über die Haushaltssatzung und den Haushaltsplan der Gemeinde Ortenberg für das Haushaltsjahr 2015

Der Haushaltsplanentwurf 2015 wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 19. Januar 2015 vorgestellt und ausführlich vorberaten. Die in der dortigen Sitzung beschlossenen Änderungen wurden in den Entwurf eingearbeitet.

Mit einem 8.893.000 EUR weist der Haushaltsplan 2015 das bisher größte Gesamtvolumen auf. 2,27 Mill EUR sollen investiert werden. Größte Investitionsmaßnahmen sind die Sanierung des

verdolten Wannengassenbachs, die Fertigstellung der Erschließungsstraße im Gewerbegebiet „Allmendgrün“, der Erwerb eines Betriebsgrundstücks für die Auslagerung des Bauhofs und verschiedene Grunderwerbsmaßnahmen im Zuge der Ortskernsanierung. Trotz des enormen Investitionsanfalls und der Tatsache, dass der Gemeinde keinerlei Ersatzdeckungsmittel mehr zur Verfügung stehen (z. B. Grundstückserlöse) kann der Haushalt ohne Kreditaufnahmen finanziert werden.

Der Verwaltungshaushalt kann nach dem Planwerk eine Zuführung an den Vermögenshaushalt i. H. v. 580.000 EUR erwirtschaften, die dort zur Finanzierung von Investitionsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

Auch für die Folgejahre wird sich nach der mittelfristigen Finanzplanung eine ähnliche Situation einstellen. Im Übrigen werden Rücklagenmittel eingesetzt.

Änderungen bei den Hebesätzen der Realsteuern und auch bei sonstigen Steuer- oder Gebührensätzen sind nicht vorgesehen.

Der Gemeinderat stimmte der Haushaltssatzung und dem Haushaltsplan zu. Auf die öffentliche Bekanntmachung wird verwiesen.

5. Ausübung des Vorkaufsrechtes für das Grundstück Flst.Nr. 198

Mit Datum vom 9. Januar 2015 ging der Gemeinde zur Entscheidung über ein evtl. bestehendes Vorkaufsrecht bzw. zur Abgabe eines „Negativzeugnisses“ der Kaufvertrag vom 23. Dezember 2014 für das Grundstück FlStNr. 198 in Ortenberg mit 1.479 m², Gebäude und Freifläche, Hauptstraße 61 zu. Bisherige Eigentümerin und Verkäuferin ist die Volksbank Offenburg e. G..

Aufgrund der Satzung vom 1. August 1989 steht der Gemeinde zur Sicherung der städteplanerischen Entwicklung ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich „Kochgässle – Schanzgraben Äcker – Untere Dorfmatte – Hauptstraße – Offenburger Straße“ zu. Der Geltungsbereich der Satzung erfasst auch das vorliegend verkaufte Grundstück Flst.-Nr. 198.

Das Vorkaufsrecht kann innerhalb von zwei Monaten ab Eingang (9. Januar 2015) gegenüber dem Verkäufer per rechtsmittelfähigem Bescheid erklärt werden. Mit diesem Verwaltungsakt über die Ausübung des Vorkaufsrechtes kommt ein Kaufvertrag zwischen der Volksbank Offenburg eG und der Gemeinde Ortenberg zu den Bedingungen des Kaufvertrags vom 23. Dezember 2014 zustande (§ 28 Abs. 2 S. 2 BauGB i.V.m. § 464 Abs. 2 BGB). Zur Übertragung des Eigentums muss nach Unanfechtbarkeit dieses Bescheids noch die nach § 873 BGB erforderliche Einigung (Auflassung) zwischen der Volksbank Offenburg e. G. und der Gemeinde Ortenberg als Erwerberin erklärt und notariell beurkundet werden.

Nach § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB kann eine Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr beim Kauf von Grundstücken ein Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken zusteht. Ziel einer solchen Vorkaufsrechtssatzung ist es, die Realisierung von städtebaulichen Maßnahmen mittels Grunderwerb durch die Gemeinde zu ermöglichen. Die Ausübung des Vorkaufsrechtes ist gem. § 25 Abs. 2 S. 1, 24 Abs. 3 S. 1 BauGB zulässig, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt, d.h. wenn die Ausübung zu städtebaulichen Zwecken erfolgt und Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden.

Das Grundstück liegt im Untersuchungsgebiet für die beabsichtigte städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte“. Das Grundstück liegt weiter im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Hauptstr. I“. Die gemeindliche Planung ist in diesem

Bereich durch eine Veränderungssperre gesichert. Bei dem Grundstück handelt es sich nach dem vorliegenden Dorfentwicklungskonzept um eines der zentralen Grundstücke im vorgesehenen Sanierungsgebiet. Es liegt unmittelbar an der Kreuzung der (Fußgänger-)Verkehrsströme im Ortskern und dient insbesondere der fußläufigen Anbindung des Dorfplatzes und der bestehenden Sportanlagen.

Die zentrale Bedeutung für die innerörtlichen Verkehrsströme wird sich bei einer Realisierung des geplanten Seniorenzentrums/Quartiershauses auf der Unteren Matt bzw. einer Erweiterung der bestehenden Sportanlagen noch verstärken.

Die Gemeinde beabsichtigt die Schaffung eines öffentlichen Kommunikationsraums und damit einer platzartigen Gestaltung im östlichen und nördlichen Bereich des betroffenen Grundstücks. Gleichzeitig soll die Anbindung des Bereichs Dorfplatz/Sportstätten verbessert werden. Insbesondere soll eine Anbindung durch *öffentliche Wege* erfolgen, was bislang nicht der Fall ist. Die konkrete Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen in diesem Bereich sowie die künftig zulässige Bebauung werden im Bebauungsplan „Hauptstr. I“ geregelt.

Zur Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung entsprechend den vorstehend formulierten Zielen empfiehlt die Verwaltung, das durch Satzung begründete *Vorkaufsrecht* auszuüben.

Gem. § 25 Abs. 2 S. 1 i.V.m. § 24 Abs. 3 S. 1 BauGB darf das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn das *Wohl der Allgemeinheit* dies rechtfertigt. Die Gemeinde hat also eine *Ermessensentscheidung* zu treffen. Im Rahmen der Ermessensausübung sind neben den verfolgten städtebaulichen Zielen die Interessen des Verkäufers und des Käufers zu berücksichtigen.

Die Ausübung des Vorkaufsrechtes ist geeignet, erforderlich und angemessen, um die vorstehend formulierten Ziele zu erreichen.

Das Interesse des Verkäufers an einem möglichst hohen Verkaufserlös wird vorliegend nicht beeinträchtigt. Die Gemeinde erwirbt das Grundstück zum vereinbarten Kaufpreis, eine Kaufpreislimitierung erfolgt nicht. Die Volksbank Offenburg eG als Verkäuferin hat weiterhin ein Interesse daran, dass der Standort ihrer Filiale in Ortenberg, der sich bislang in dem verkauften Gebäude befindet, gesichert wird. Solange das Bestandsgebäude nicht abgebrochen wird, ergeben sich für die Volksbank diesbezüglich keine Nachteile. Der bestehende Mietvertrag geht auf die Gemeinde in der derzeitigen Form über. Sollte im Rahmen der Umgestaltung dieses Bereichs ein Abbruch des Bestandsgebäudes erforderlich sein, plant die Gemeinde einen Neubau. Die Volksbank Offenburg ist durch die im Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen in diesem Fall ausreichend geschützt. Die Gemeinde hat ebenfalls ein Interesse daran, den Standort der Volksbank Offenburg zu sichern.

Der Käufer plant, das Bestandsgebäude auf dem verkauften Grundstück abzubauen und ein neues Gebäude mit Geschäftsräumen, Wohnungen und Tiefgarage zu errichten und durch die Vermietung oder ggf. auch einen Verkauf ein unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten möglichst optimales Ergebnis zu erzielen. In der Abwägung ist allerdings das öffentliche Interesse an einer Umsetzung der dargestellten städtebaulichen Ziele höher zu gewichten als die wirtschaftlichen Belange des Käufers. Dieser ist auf die Nutzung der bestehenden Räumlichkeiten zu eigenen Zwecken nicht angewiesen.

Vor dem Hintergrund der am 9. März 2015 ablaufenden Zweimonatsfrist für die Ausübung des Vorkaufsrechtes und aufgrund der Tatsache, dass der Willensbildungsprozess über die städtebauliche Überplanung des betroffenen Grundstücks bis dahin nicht abgeschlossen sein wird, ist keine mildere Maßnahme ersichtlich, mit der die o. g. Zielsetzung ebenso erreicht werden kann.

So wäre etwa eine Kaufvertragsergänzung unter Beitritt der Gemeinde als dritter Vertragspartner, in dem sich Verkäufer und Käufer zur Einhaltung bestimmter Vorgaben seitens der Gemeinde verpflichtet gegenüber den bisherigen Vertragspartnern zwar ein milderer aber deutlich weniger geeigneter Eingriff.

Bei der Ausübung des Ermessens ist insbesondere der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu beachten. Danach muss die Maßnahme geeignet, erforderlich und angemessen sein. Da nicht alle städteplanerischen Gesichtspunkte in der bis zum Fristablauf zur Verfügung stehenden Zeit anderweitig zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer bzw. dem Käufer geregelt werden können, ist keine mildere aber ebenso geeignete Maßnahme zu erkennen.

Deckungsmittel sind vorhanden. Der Kaufpreis ist angemessen.

Der Gemeinderat beschloss, das mit Satzung vom 1. August 1989 ihr für das Grundstück F1StNr. 198 in Ortenberg (Gebäude und Freifläche, Hauptstraße 61) zustehende Vorkaufsrecht zur Sicherung der städteplanerischen Entwicklung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB auszuüben.

6. Essenspreise für die flexible Nachmittagsbetreuung in der Grundschule

Durch den Wegfall der Werkrealschule ab diesem Schuljahr hat sich hinsichtlich des Mittagessens für die Gemeinde eine neue Situation ergeben.

Zu Beginn des Schuljahres waren wir auf der Grundlage der letztjährigen Essenszahlen für Grundschulkinder noch davon ausgegangen, dass es sich nun nur noch um 3 bis max. 6 Essen pro Tag handeln würde. Daher ist man trotz ästhetischer und ökologischer Bedenken auf portionierte Anlieferung der Essen mit Einmalgeschirr umgestiegen.

Tatsächlich ist die Nachfrage zwischenzeitlich aber etwa doppelt so hoch als angenommen. Bei der nun deutlich größeren Nachfrage wollen wir einem mehrfach vorgetragenen Wunsch nachkommen und wieder zur Essenausgabe aus den Warmhaltebehältern zurückkehren. Diese Praxis erfordert einen zusätzlichen Personalaufwand (Vorbereitung der Warmhaltung vor der Essenanlieferung, Säubern der Behälter und des Geschirrs). Während früher diese Kraft für die Werkrealschule als Ganztageschule ohnehin zur Verfügung stehen musste, konnte die Grundschule sozusagen „Trittbrett“ fahren. Nun ist diese Kraft aber ausschließlich über die Grundschulbetreuung zu finanzieren.

Dies bedeutet Mehrkosten von ca. 1 EUR pro Essen. Es besteht Konsens zu der bereits geleisteten Subventionierung von 0,40 EUR pro Essen von diesen Mehrkosten die Hälfte (0,50 EUR) zu übernehmen.

Auf einen im Januar versandten Elternbrief wurden Bedenken aus der Elternschaft vorgetragen. Unter Hinweis auf die Subventionierung über den Familienpass in Offenburg wurde gebeten, eine vergleichbare Lösung für die Subventionierung in Ortenberg zu finden. Die Verwaltung schlägt daher folgendes Modell vor:

Der kostendeckende Essenspreis (Einkauf und Küchenpersonal, ohne Raumkosten, Unterhaltung etc.) läge künftig bei 4,90 EUR.

Die Gemeinde subventioniert davon bereits 0,90 EUR, d.h. ca. 20 %

Für Familien, die die Kriterien des Familienpasses OG erfüllen, subventioniert die Gemeinde ca. 30%

Dies hieße, dass der Essenspreis für Familien, die die Kriterien des Familienpasses OG Stufe 3 und 4 erfüllen derzeit unverändert bliebe.

Der Gemeinderat beschloss eine Subventionierung des Essenspreises (Einkauf und Küchenpersonal) für Grundschüler in Höhe von 20%, für Familien, die die Kriterien des Familienpasses OG Stufe 3 und 4 erfüllen in Höhe von 30%.

7. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung

Am 16. Januar 2015 hat der Gemeinderat beschlossen:

- Über eine mögliche Nachfolgenutzung des bisherigen Bauhof-Gebäudes (ehem. „Stierstall“) sollen auf deren Antrag mit der Dingeli-Spättle-Zunft Gespräche geführt werden.

8. Verschiedenes/Mitteilungen

Der Bürgermeister informierte über folgende Punkte:

- Die nächste Sitzung ist für den 9. März 2015 vorgesehen.

9. Wünsche und Anträge

Aus der Mitte des Gemeinderates wurden keine Wünsche und Anträge vorgebracht.

Im Anschluss fand eine nichtöffentliche Sitzung statt