

## **Aus der Arbeit des Gemeinderates vom 29.10.2020**

Herr Bürgermeister Schurr eröffnete die öffentliche Gemeinderatsitzung vom 29.10.2020 und begrüßte die anwesenden Gemeinderäte, die Pressevertreter und alle Besucher.

### **Bürgerfragen**

Eine Bürgerin aus Spraitbach meldete sich zu Wort. Sie sagte, dass sie eine Angrenzerbenachrichtigung erhalten habe und teilte mit, dass das Bauvorhaben eine enorme Lärmbelästigung darstelle. Sie sagte, dass die Maschinen bereits seit geraumer Zeit Tag und Nacht Lärm verursachen würden.

BM Schurr erläuterte den Ablauf des Verfahrens.

Er schlug ihr vor, dass Sie gerne auf das Rathaus zur Klärung des Sachverhalts kommen kann und die Sachlage dort erläutert wird.

### **Baugesuche**

- a) Eigenhofweg, Flst. 106/4, Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage  
Der Gemeinderat erteilte sein Einvernehmen.
- b) Ölmühle 1, Flst. 126/1, 125, Sanierung Wohnhaus, Dachgeschossausbau mit Gauben  
Der Gemeinderat erteilte sein Einvernehmen.
- c) Hagenbuchstraße 5/1, Flst. 515/3, Neubau eines Einfamilienhauses  
Der Gemeinderat erteilte sein Einvernehmen.
- d) Egehofweg, Flst. 14/3, Anbau Lager- und Geräteschuppen  
Der Gemeinderat erteilte sein Einvernehmen.
- e) Heugarten 1, Flst. 19/1, Errichtung einer Stützmauer  
Der Gemeinderat erteilte sein Einvernehmen.

### **Sanierung des Rathauses**

Herr Architekt Bauer stellte den ersten Entwurf der Planung sowie die möglichen Fachingenieuren, die bei der Umsetzung ermöglichen sollen, dem Gremium vor.

Zusammen mit den Anregungen der Gemeinderäte wurde über den Planentwurf diskutiert und mögliche Veränderungen aufgezeigt.

### **Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern III“ gemäß § 142 BauGB**

Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortskern III“ wurde mit Bescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 08.04.2020 in das Landessanierungsprogramm (LSP) aufgenommen und mit einem Förderrahmen in Höhe von 1.166.667,00 € (Finanzhilfe 700.000,00 €) ausgestattet. Die im Zusammenhang mit der Antragstellung erarbeiteten planerischen Grundlagen und Überlegungen sowie die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse haben ausreichende Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit von Erneuerungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch in dem zukünftigen

Sanierungsgebiet „Ortskern III“ und die daraus abzuleitenden Ziele und Maßnahmen ergeben. Die der Antragstellung zugrundeliegenden planerischen Überlegungen sowie die Ziele der Sanierung wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 26.09.2019 ausführlich dargestellt und erörtert. Die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen gewonnenen ergänzenden Erkenntnisse wird der Vertreter der Landsiedlung als Sanierungsberater der Gemeinde in der Sitzung vorstellen und bei Bedarf erläutern.

Der weitere Schritt besteht nun darin, die Satzung gemäß § 142 BauGB zeitnah zu beschließen, damit die bewilligten Finanzhilfen für die Finanzierung zuwendungsfähiger Bau- und Ordnungsmaßnahmen eingesetzt werden können und im Zusammenhang mit der Durchführung privater Modernisierungsmaßnahmen die formalen Voraussetzungen für eine Bezuschussung im Rahmen der Städtebauförderung und für die Inanspruchnahme der erhöhten steuerlichen Abschreibung im Sanierungsgebiet gemäß der §§ 7h bzw. 10f EStG geschaffen werden. Durch den Beschluss der Satzung wird das Gebiet, in dem die Sanierung gemäß den Erkenntnissen der bisherigen Planungen und Untersuchungen sinnvollerweise durchgeführt werden soll, förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt.

Das Gremium beschloss, dass auf der Grundlage der Ergebnisse der bisherigen Planungen und Untersuchungen und zur Umsetzung der daraus entwickelten Erneuerungsziele, die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern III“ gemäß § 142 BauGB beschlossen wird

### **Grundsätze für die Förderung privater Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen**

Das Gremium beschloss, dass 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:

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 100.000 € der als Erneuerungsaufwand anererkennungsfähigen Herstellungskosten beträgt die für die Errechnung des Zuschusses zugrunde zulegende Förderquote 20 %. Für alle anererkennungsfähigen Herstellungskosten, die diese Grenze überschreiten, erhöht sich die Förderquote bis zur Obergrenze von 200.000 € auf 25 %.

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	Zuschuss- quote	Rechenbeispiel anerkannte Herstellungskosten 250.000 €	
bis 100.000 €	20 %	100.000 € x 20 % =	20.000 €
über 100.000 € bis 200.000 €	25 %	100.000 € x 25 % =	25.000 €
über 200.000 €	10 %	50.000 € x 10 % =	5.000 €
Gesamtzuschuss =			50.000 €

Unterhalb einer Bagatellgrenze der anerkennungsfähigen Herstellungskosten in Höhe von 20.000 € kommt eine Förderung grundsätzlich nicht in Betracht.

Die Förderung ist an die Voraussetzung geknüpft, dass die Belange des Ortsbildes in hinreichender Weise Berücksichtigung finden. Geplante Vorhaben sind dementsprechend frühzeitig mit der Gemeinde Spraitbach und der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH abzustimmen.

Die in diesem Zusammenhang vereinbarten Maßgaben und Auflagen sind zwingend einzuhalten. Die Förderung privater Grundstücksneuordnungen (Abbruch und Neubebauung) erfolgt in Form einer Entschädigung in Höhe von 100 % der durch Rechnungsvorlage nachzuweisenden Abbruchkosten. Eine Förderung des Gebäuderestwertes findet nicht statt. Die Förderung ist an die Voraussetzung geknüpft, dass eine Wiederbebauung des Grundstückes gemäß den Entwicklungszielen und städtebaulichen/gestalterischen Maßgaben der Gemeinde Spraitbach erfolgt und ist grundsätzlich begrenzt auf die im Maßnahmenkonzept dargestellten Grundstücksneuordnungen. Bei allen nicht im Maßnahmenkonzept dargestellten Grundstücksneuordnungen ist eine Einzelfallentscheidung zu treffen.

### **Gestaltungssatzung Sanierungsgebiet**

Spraitbach hat in den vergangenen Jahrzehnten ein starkes Wachstum und spürbare Veränderungen in Bezug auf die baulichen und sozialen Strukturen erlebt. Hierbei wandelte sich der Ort vom ländlich geprägten Dorf zur attraktiven Wohngemeinde. Dem Ortskern kommt in diesem Zusammenhang eine wichtige Rolle zu, da sich hier trotz des starken Wachstums der Gemeinde die prägende Gestalt und Identität des Orts bewahren konnten. Die Bedeutung einer Weichenstellung für die kommende Entwicklung des Ortskerns muss daher als sehr hoch eingeschätzt werden.

An diesem Punkt setzt die vorgeschlagene Gestaltungssatzung an. Ziel der Gestaltungssatzung ist es, die ortsspezifischen Gestaltungsmerkmale basierend auf dem historisch gewachsenen Ortsbild aufzugreifen und in geordneter Weise weiterzuentwickeln. Wenn diese Merkmale bei neuen Bauvorhaben berücksichtigt werden, bilden alte und neue Gebäude keine Gegensätze, sondern formen eine gestalterische Einheit. Dafür schafft die Gestaltungssatzung einen verbindlichen gestalterischen Rahmen für Neubauten und umfangreichere

Modernisierungsmaßnahmen. In der Regel erstreckt sich ein solcher Rahmen auf Themen wie die Form der Gebäudekörper, die Fassadengestaltung, die Dachlandschaft, die Verwendung von Farbe und Material sowie Einfriedungen.

Im Zusammenhang mit der Stadterneuerung stellen Gestaltungssatzungen wertvolle planerische Instrumente zur Betreuung und Entwicklung von Sanierungsvorhaben dar. Sanierungsgebiete erstrecken sich - wie auch in Spraitbach - häufig über den historischen Ortskern. Der sich hier ergebende Veränderungs- und Erweiterungsdruck kann teilweise zu negativen Auswirkungen auf das Ortsbild führen. Im Rahmen der Sanierung rufen diese Entwicklungen einen hohen betreuenden Aufwand hervor. In der Praxis fehlt ohne Gestaltungssatzung häufig ein auf den Ort abgestimmter gestalterischer Rahmen zur Begleitung der Sanierungsmaßnahmen.

Für die Anwendung des Instruments Gestaltungssatzung ergeben sich zudem verschiedene Szenarien. Während eine Satzung verbindliche Regelung schafft, sind auch Gestaltungsrichtlinien mit einem empfehlenden Charakter möglich. Die empfehlenden Richtlinien schaffen ein Bewusstsein für die prägende gestalterische Identität des Ortes und bilden eine wertvolle Argumentationsgrundlage in der Abstimmung von Baugesuchen. Im Rahmen des Sanierungsprogramms kann die Bewilligung von Sanierungsmitteln zudem an die Einhaltung des gestalterischen Rahmens der Richtlinien gebunden werden. Gestaltungssatzungen verfügen hingegen grundsätzlich über einen verbindlichen Charakter.

Der Gemeinderat beschloss, dass die Landsiedlung GmbH mit der Erstellung einer Gestaltungssatzung beauftragt wird.

### **Änderung der Feuerwehrentschädigungssatzung**

Bereits Anfang des Jahres 2020 wurde im Gremium über eine Anpassung der Bezuschussung des Führerscheins für Feuerwehrangehörige beraten. Damit dies auch rechtskräftig umgesetzt werden kann, war eine Satzungsänderung notwendig.

Es wurde beschlossen, dass der Zuschuss jeweils 80 % der Kosten zur Erlangung der Fahrerlaubnis der Klassen C und CE betragen soll.

Es soll maximal jedoch 2.000 € für die Klasse CE und 1.300 € für die Klasse C bezuschusst werden.

### **Beschaffung von Luftreinigungsgeräten**

Für einen sicheren Schulbetrieb wird eine gesunde und virenfreie Raumluft im Klassenzimmer benötigt, um Ansteckungen und Krankheiten zu minimieren. Um die Sicherheit von Schülern und Lehrern zu erhöhen, liegt der Gemeinde ein Angebot der Firma Camfil die eigenständigen, robusten Luftreiniger aus der City M Serie entwickelt hat, die durch HEPA-Filtrierung mit belegbarer 99,95 % Abscheideleistung die Verunreinigungen in der Innenraumluft auffangen.

Um das Risiko der Luftübertragung zu verringern ist der Einsatz mobiler Luftreiniger mit HEPA-Filtern der Filterklasse H13 zu empfehlen. Auch in OP-Räumen werden die Filter der Klasse H13 eingesetzt.

Der Gemeinderat stimmte der Beschaffung von sechs Luftreinigungsgeräten für die Grundschule Spraitbach zu.

### **Vergabe Straßennamen Baugebiet Eigenhofweg Ost**

Die Benennung von öffentlich zugänglichen Straßen ist eine öffentliche Aufgabe, die durch die Gemeinde selbst wahrgenommen wird. Für das neue Baugebiet

Eigenhofweg Ost sind neue Straßennamen zu vergeben.

Folgende Vorschläge seitens der Verwaltung liegen vor.

Flst. 7 Eigenhofweg

Flst. 107 Eigenhofweg

Flst. 106 Hirtenäcker

Das Gremium stimmte den vorgeschlagenen Namen zu.

### **Satzung der Gemeinde Spraitbach über die Öffnung von Verkaufsstellen an Sonntagen**

Der Tagesordnungspunkt wurde aufgrund der Absage des Lichterfestes abgesetzt.

### **Beschaffung einer Konferenzanlage**

In der Gemeinderatsitzung vom 19.09.2020 wurde testweise eine Konferenzanlage zur Durchführung der Gemeinderatsitzung gemietet. Infolge der derzeitigen Lage finden die Gemeinderatsitzungen in der Kulturhalle der Gemeinde statt. Aufgrund der Größe der Halle kann eine angemessene Lautstärke der Wortmeldungen bzw. Sachvorträge nicht gewährleistet werden. Durch die Nutzung der Anlage können Sachvorträge und Wortmeldungen der Personen in einer angemessenen Lautstärke wahrgenommen werden. Es ist anzunehmen, dass die derzeitige Situation noch einige Zeit erhalten bleibt und die Sitzungen in größeren Räumen stattfinden müssen. Die getestete Konferenzanlage wurde der Gemeinde zum Kauf angeboten. Der Preis für den Erwerb der Anlage liegt bei 7.714,00 € (brutto).

Das Gremium beschloss einstimmig, dass die Konferenzanlage nicht erworben wird.

### **Einrichtung eines Ökokonto**

Der Gemeindeverwaltung liegt ein Angebot für die Errichtung eines Ökokontos vor. Unter Ökokonto-Maßnahmen sind naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen zu verstehen, die freiwillig und auf Vorrat durchgeführt und später als Maßnahme zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft verwendet werden.

Im Ökokonto können vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt durch Baumaßnahmen (zum Beispiel durch Verkehrswegebau, Abbauvorhaben, Baumaßnahmen im unbeplanten Außenbereich) angespart werden. Maßgebliche Voraussetzungen für die Anerkennung von Ökokonto-Maßnahmen sind im Bundesnaturschutzgesetz normiert.

In Baden-Württemberg werden Regelungen zum Verfahren der Anerkennung von Aufwertungsmaßnahmen das Führen des. Sie ist am 1. April 2011 in Kraft getreten. Ökokonto-Verzeichnisses und die Bewertung der Maßnahmendurch die Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) geregelt

Mit dem Instrument „Ökokonto“ wird die Eingriffsregelung zeitlich flexibilisiert. So kann der Vorhabensträger eines geplanten Eingriffs auf eigenen Grundstücken langfristig naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen durchführen und damit das Genehmigungsverfahren für den Eingriff entlasten. Vorhabensträger, die nicht über geeignete Grundstücke verfügen, können auf Ökokonto-Maßnahmen, die Dritte

entwickelt haben, zurückgreifen. Dies erleichtert die häufig schwierige Suche nach Kompensationsmaßnahmen.

Das Angebot enthält Leistungen für die Einrichtung des Kontos sowie die Weiterführung in den folgenden Jahren. Für die Einrichtung des Ökokontos muss eine Grundlagenermittlung durchgeführt werden. Dafür wird der bisherige Datenbestand wie Landschaftspläne, Biotopkartierungen und sonstige Vorgaben erfasst. Die potenziellen Flächen werden ermittelt und auf Eignung überprüft. Diese Flächen werden anschließend durch Ortsbesichtigungen, Bestandsdokumentationen sowie einer Bewertung des Ist-Zustandes als Ökopunkte berechnet und in das Konto eingebucht. Die Gemeinde wird während der gesamten Zeit beraten.

Für die Einrichtung eines Ökokontos werden voraussichtlich Kosten in Höhe von 5.755,00 € (netto). Durch die Weiterführung des Ökokontos in den folgenden Jahren entstehen Kosten für die Ein- und Ausbuchung der Maßnahmen sowie eine laufende Darstellung des Kontostandes. Nach der Realisierung der Ökomaßnahmen werden diese kontrolliert und anhand Ihres Zustandes in dem Konto dokumentiert. Die Weiterführung des Ökokontos in den folgenden Jahren verursacht voraussichtlich Kosten in Höhe von 1.098,00 € (netto).

Das Gremium beschloss, die Einrichtung eines Ökokontos für die Gemeinde Spraitbach.

### **Stellplatzablösung**

Im Zuge der Nachnutzung des früheren Gasthauses Adler in Spraitbach sind bauordnungsrechtlich voraussichtlich 3 weitere Stellplätze nachzuweisen. Diese Verpflichtung ergibt sich auch aus der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom 15.05.1997. Sollten die notwendigen Stellplätze von den Bauherren nicht nachgewiesen werden können, ist es rechtlich auch möglich, die Stellplatzverpflichtung vertraglich abzulösen. Hierbei wäre ein Betrag von 1.400 € - 1.500 € je Stellplatz denkbar. Die der Gemeinde daraus zufließenden Beträge sind zweckgebunden zur Schaffung von Parkraum zu verwenden.

Das Gremium beschloss, dass die Stellplatzablösung nicht zugelassen wird.

### **Bekanntgaben**

#### **a) Verkehrsinseln**

BM Schurr teilte mit, dass die Verkehrsinseln in Zukunft bepflanzt werden sollen.

#### **b) Umfrage im Rathaus**

BM Schurr teilte mit, dass derzeit im Rahmen von Feedbackumfragen, Besucher des Rathauses die Serviceleistung beurteilen können.

#### **c) Einweihung der E-Ladestation**

BM Schurr gibt bekannt, dass der Termin zur Einweihung der E-Ladestation am 17.11.2020, um 11:30 Uhr stattfinden wird.

#### **d) Sanierung Kohlspielplatz**

BM Schurr gibt an, dass keine feste Grillstelle bei der Neugestaltung errichtet wird.