

Gemeinderatssitzung am Dienstag, 28. Juli 2020

Am **Dienstag, 28. Juli 2020, 19.00 Uhr**, findet **in der Malteserhalle** eine öffentliche Sitzung des Gemeinderates mit folgender Tagesordnung statt:

01. Fragen von Einwohnern zu Gemeindeangelegenheiten
02. Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Gemeinderatssitzungen
03. Starkregenrisikomanagementkonzept für die Stadt Heitersheim und den Ortsteil Gallenweiler
 - a) Vorstellung zur Erstellung des Konzeptes durch Büro HPC
 - b) Auftragsvergabe
04. Aufstellung des Bebauungsplans „Malteserschloss“
 - a) Aufstellungsbeschluss
 - b) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung
 - c) Abschluss der Planerverträge nach HOAI
05. Sanierungsgebiete „Bereich Malteserschloss“ und „Ortskern Gallenweiler“
Sachstandsbericht
06. Aufstellung des Bebauungsplans „Oberer Winkel“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
 - a) Aufstellungsbeschluss
 - b) Auslegungsbeschluss
07. Geplantes Baugebiet „Hirschmatten II“;
Beauftragung eines Erschließungsträgers für die Baulandentwicklung und -erschließung
08. Feststellung des Jahresabschlusses 2018 des Versorgungsbetriebes der Stadt Heitersheim
09. Kinderbetreuung - Anpassung der Elternbeiträge 2020/2021
10. Kinderbetreuung- Elternbeiträge; Evaluation des Sozialmodells
11. Beratung und Grundsatzbeschlussfassung zum Beitritt der Stadt Heitersheim zum gemeinsamen Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ bei der Stadt Müllheim im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit
12. Änderung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung über die Erfüllung der Aufgaben eines Gemeindeverwaltungsverbandes (vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft) mit Ballrechten-Dottingen und Eschbach

13. Zusätzliche Vereinsförderung aufgrund der finanziellen Belastungen durch die Corona-Pandemie
14. Beschaffung von mobilen Endgeräten zur digitalen Ausstattung gemäß Zusatz der Verwaltungsvereinbarung DigitalPakt Schule 2019 bis 2024 („Sofortausstattungsprogramm“) für die Johanniterschule Heitersheim
15. Einwerbung und Annahme von Spenden und Schenkungen zur Aufgabenerfüllung im 2. Quartal 2020
16. Mitteilungen und Verschiedenes
17. Anfragen aus dem Gemeinderat

gez.
Christoph Zachow
Bürgermeister

Beratungsvorlage
für die öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am 28.07.2020

TOP 3

Starkregenrisikomanagementkonzept für die Stadt Heitersheim und den Ortsteil Gallenweiler

a) Vorstellung zur Erstellung des Konzeptes durch das Büro HPC

Mit Antrag vom 04.07.2019 beantragte die Fraktion der Grünen eine Ausschreibung zur Erarbeitung eines Konzeptes für ein Starkregenrisikomanagement in Heitersheim und Gallenweiler.

Diesem Antrag wurde von der Mehrheit des Gemeinderates zugestimmt. Die Verwaltung wurde beauftragt Haushaltsmittel in den Haushalt 2020 einzustellen und eine Angebotseinholung geeigneter Ingenieurbüros vorzunehmen. Haushaltsmittel wurden in den Haushalt 2020 eingestellt und in der Sitzung vom 07.07.2020 bewilligt. Ein Förderbescheid auf Zuwendung nach der Förderrichtlinie Wasserwirtschaft über 70 % der Konzeptionskosten liegt seit 16.Juli 2020 vor. Somit kann der Auftrag der Konzeption für die Erstellung einer Starkregenrisikomanagementstudie erteilt werden.

Das Büro HPC aus Freiburg-Tiengen hat das günstigste Angebot abgegeben. Es hat bereits eine Starkregenstudie für die Stadt Staufen erstellt, welche im Gewässersystem des Eschbach liegt, ebenso wie der Ortsteil Gallenweiler. Eine räumliche Kenntnis ist somit gegeben, ebenso hat das Büro schon verschiedene Aufträge im Bereich Hydrogeologischer Gutachten für die Stadt Heitersheim erfolgreich bearbeitet. Ein Vertreter(in) des Büros wird die Vorgehensweise zur Erstellung der Konzeption in der Sitzung vorstellen und für Rückfragen zur Verfügung stehen.

b) Auftragsvergabe

Angebotsanforderung, freihändige Vergabe nach HOAI für besondere Leistungen und nach Fördergeberbestimmung, Merkblatt LUBW 04/20

Besondere Leistungen Studie	angeford. Angebote	abgegebene Angebote	Kostenberechnung in €	günstig. gepr. Angebot in €	günstigster Bieter
Starkregen	3	2	55.000,-	*38.029,79	Ing.Büro HPC, Freiburg

*19% Mwst - Satz

Beschlussvorschlag:

Das Ingenieurbüro HPC aus Freiburg-Tiengen erhält den Auftrag zur Erstellung einer Starkregenrisikomanagementkonzeption zum Angebotspreis von *38.029,79 €.

Beratungsvorlage

für die öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am 28.07.2020

TOP 4_1

Aufstellung des Bebauungsplans "Malteserschloss"

- a) Aufstellungsbeschluss**
- b) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**
- c) Abschluss der Planerverträge nach HOAI**

1 Sachverhalt

Die Stadt Heitersheim verfügt mit dem Malteserschloss über eines der schönsten Schlösser in der Region. Neben den baulichen Anlagen inklusive der Schlosskirche prägen auch die Grün- und Freiflächen wie der barocke Garten im Innenhof der Vorburg sowie der großzügige Schlossgarten das Bild des Malteserschlosses.

Seit 1893 befindet sich das Schloss im Besitz des Ordens der Barmherzigen Schwestern vom heiligen Vinzenz von Paul. Der Orden geht auf eine Schwesterngemeinschaft in Straßburg zurück, die sich seit ihrer Gründung im Jahr 1734 dem geistigen und sozialen Wirken ihres Namenspatrons verschrieben hat. Auch heute noch sind die Schwestern vor allem in der Alten- und Krankenpflege tätig. Mit der Caritas Freiburg Stadt e. V. nutzt eine ebenfalls sozial tätige Einrichtung insgesamt drei Gebäudeteile des Malteserschlosses. Sie hat hier eine Werkstatt für Menschen mit körperlichen und geistigen Einschränkungen untergebracht. Das sogenannte Lebenshaus wiederum ist an den Verein Ökumenisch-solidarische Gemeinschaft Lebenshaus e. V. zur Nutzung überlassen und dient Menschen, die in schwierigen Lebenslagen sind, für eine begrenzte Zeit dem gemeinsamen Wohnen. In einem weiteren Gebäudeteil ist das „Johanniter-Maltesermuseum“ untergebracht. Dieses informiert über die Geschichte des Schlosses sowie des Johanniter- und Malteserordens.

Der Orden der Barmherzigen Schwestern vom heiligen Vinzenz von Paul hat allerdings bereits im Jahr 2013 aufgrund von Veränderungen in der Ordensstruktur und enger werdenden finanziellen Spielräumen beschlossen, das Malteserschloss komplett zu räumen und zu veräußern, um sich auf das Mutterhaus in Freiburg konzentrieren zu können. Es bedarf demzufolge einer entsprechenden Folgenutzung für das Malteserschloss.

2 Bewertung

Die Planung verfolgt dabei im Wesentlichen folgende Ziele:

- Erhalt des bedeutenden Kulturdenkmals „Malteserschloss“ im Kontext mit dem Gesamtensemble des angrenzenden Römerparks unter Berücksichtigung möglicher archäologischer Befunde.
- Sicherung der städtebaulichen Ordnung durch Nachnutzung des Malteserschlosses durch einen Nutzer bzw. eine Nutzerin im Sinne der Ordensgemeinschaft.

- Erhalt und Pflege der Anlage unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.
- Integration der erhaltenswerten Grün- und Freiflächen in das Gesamtkonzept.
- Sicherung des „Johanniter-Maltesermuseums“ in den bisherigen Räumlichkeiten.
- Sicherstellung der öffentlichen Zugänglichkeit der Innenhöfe, des Schlossgartens sowie des Kräutergartens.

Eine potenzielle Folgenutzung für das Malteserschloss ist die Unterbringung einer internationalen Privatschule, die sowohl die vorhandenen Gebäude als auch die umliegenden Freiflächen in die Gesamtkonzeption mit einbeziehen würde. Nachdem sich der Gemeinderat der Stadt Heitersheim im Oktober 2019 zunächst gegen das Vorhaben ausgesprochen hatte, wurde ein Bürgerentscheid initiiert. In diesem Bürgerentscheid sprach sich die Mehrheit Anfang dieses Jahres dafür aus, den Beschluss des Gemeinderats aufzuheben und dadurch eine potenzielle Folgenutzung als internationale Privatschule zu ermöglichen. Da die Zahl der gültigen Ja-Stimmen mindestens 20 % der Stimmberechtigten betrug, ist das Ergebnis des Bürgerentscheids bindend.

Bislang gibt es allerdings keine planungsrechtliche Grundlage für eine Folgenutzung des Malteserschlosses. Der Gemeinderat sollte daher beschließen, für diesen Bereich den Bebauungsplan „Malteserschloss“ aufzustellen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wird ein zweistufiges Planungsverfahren bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt. Das Scoping erfolgt im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung.

Planungsleistung Bebauungsplanung Büro FSP; Bearbeitung Frau Burg

Der Teilauftrag für die Leistungsphase 1 (Vorentwurf bis zur frühzeitigen Beteiligung) gemäß § 19 HOAI wurde bereits vergeben. Die folgenden Leistungsphasen 2 (Entwurf zur öffentlichen Auslegung) und 3 (Plan zur Beschlussfassung) wurden noch nicht erteilt.

Für den Teilauftrag der Leistungsphase 1 sind Kosten von 16.500 EUR entstanden.

Das Honorar für den Gesamtauftrag (Leistungsphasen 1-3) beträgt voraussichtlich lt. HOAI rd. 37.000 EUR.

Planungsleistung Grünordnungsplan und artenschutzfachliche Untersuchung; Büro FLA, Bearbeitung Herr Wermuth

Der Teilauftrag Grünordnungsplan für die Leistungsphasen 1-3 (bis zur Vorläufigen Fassung) gemäß § 24 HOAI wurde bereits vergeben. Die letzte Leistungsphase 4 (Abgestimmte Fassung) muss noch beauftragt werden.

Bisher sind für den vergebenen Teilauftrag Kosten von 8.000 EUR entstanden. Der Gesamtauftrag nach HOAI beträgt voraussichtlich rd. 12.400 EUR.

Für die artenschutzfachliche Untersuchung, welche für die Freiflächenareale notwendig wird, ist noch kein Auftrag erteilt. Der Gesamtauftrag beträgt voraussichtlich 16.200 EUR.

Laut städtebaulichem Vertrag werden von den Planungsleistungen 70 % übernommen.

3 Beschlussvorschlag

- 1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Malteserschloss“ gem. § 2 (1) BauGB.**
- 2. Der Gemeinderat beschließt – auf der Grundlage des zeichnerischen und textlichen Vorentwurfs – die frühzeitige Anhörung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.**
- 3. Der Gemeinderat stimmt den Planeraufträgen nach HOAI an das Büro FSP für die Bebauungsplanung und an das Büro FLA für die Grünordnungsplanung und die artenschutzfachliche Untersuchung zu.**

Anlagen:

- 4_2 Anl. Cover und Satzung
- 4_3 Anl. Planzeichnung
- 4_4 Anl. Bebauungsvorschriften
- 4_5 Anl. Begründung
- 4_6 Anl. Umweltbericht

Martin Gekeler, Telefon: 07634/402-19

Georg Späth, Telefon: 07634/402-18

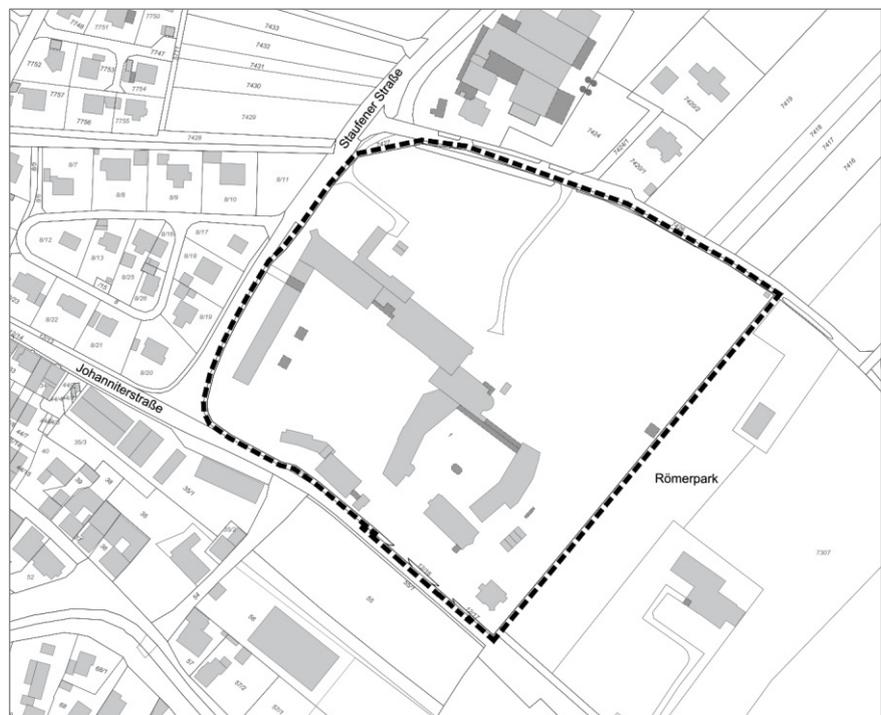
Az.: 022.31; 621.41



Bebauungsplan „Malteserschloss“

Satzung
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung
Umweltbericht

Stand: 28.07.2020
Fassung: Frühzeitige Beteiligung
gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

S A T Z U N G

der Stadt Heitersheim über

den Bebauungsplan „Malteserschloss“

Der Gemeinderat der Stadt Heitersheim hat am __.__._____ den Bebauungsplan „Malteserschloss“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Malteserschloss“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom __.__._____).

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:

- a) dem zeichnerischen Teil, M 1:1000 in der Fassung vom _____
- b) dem textlichen Teil – Bebauungsvorschriften – in der Fassung vom _____

2. Beigefügt ist:

- a) die Begründung in der Fassung vom _____

b) der Umweltbericht (Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur
Ralf Wermuth, Eschbach) in der Fassung vom

__.:__._____

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Malteserschloss“ tritt mit seiner Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Stadt Heitersheim, den

Christoph Zachow
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Heitersheim übereinstimmen.

Stadt Heitersheim, den

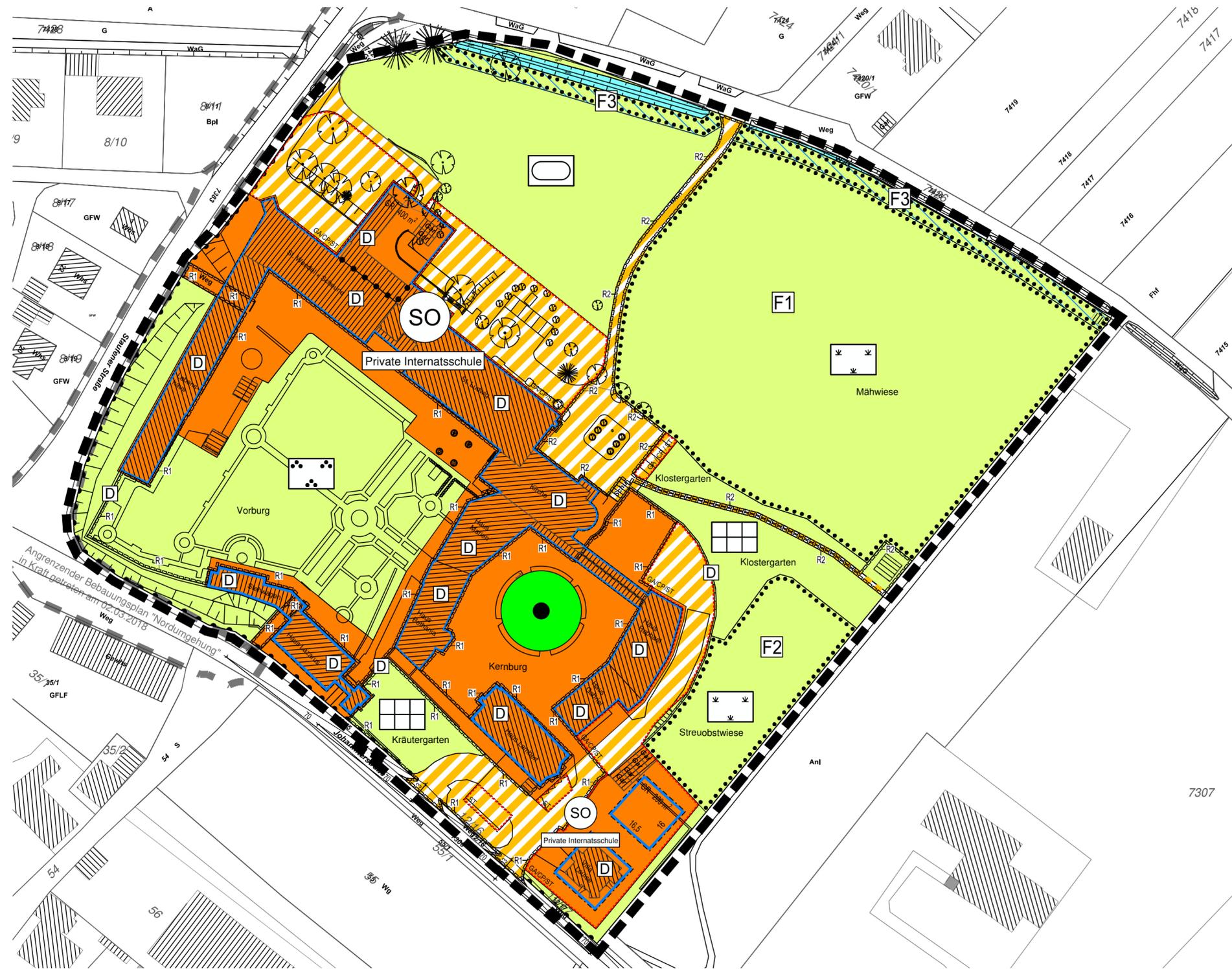
Christoph Zachow
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.:__._____.

Stadt Heitersheim, den

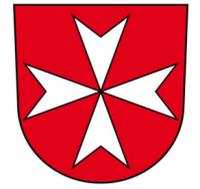
Christoph Zachow
Bürgermeister



Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)
- Sondergebiet SO (§ 11 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Private Erschließungsfläche
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Parkanlage Sonstige Gärten Sportanlagen Wiese
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserflächen
 - Gewässerrandstreifen
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
 - Grünordnerische Maßnahmen (s. Textliche Festsetzungen)
Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
 - Erhaltung Bäume
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung: GA: Garage CP: Carport ST: Stellplatz
 - Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen zugunsten der Öffentlichkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Gehrecht für Fußgänger zugunsten der Öffentlichkeit (s. Textliche Festsetzungen)
 - Gehrecht für Fußgänger / Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Öffentlichkeit (s. Textliche Festsetzungen)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)
- bestehende Hauptgebäude
 - bestehende Nebengebäude
 - bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehörigen Flurstücksnummern
 - Sichtdreieck
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender/überlagernder Bebauungspläne

Stadt Heitersheim



Bebauungsplan "Malteserschloss"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss _____
 Frühzeitige Beteiligung _____
 Offenlage _____
 Satzungsbeschluss _____

Ausfertigungsvermerk:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Heitersheim übereinstimmen.

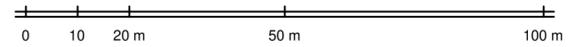
Stadt Heitersheim, den _____

 Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:
 Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Die Planunterlage nach dem Stand vom 30.07.2019 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 04.05.2017
 Verwendetes Koordinatensystem: ETRS89/UTM

Plandaten



M. 1 / 1000
 Im Planformat: 765 x 300

Planstand: 28.07.2020
 Projekt-Nr: S-19-132
 Bearbeiter: Bu/Wa/Schu
20-07-28 Plan BPL Vorentwurf (20-05-12).dwg



fsp.stadtplanung
 Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
 Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
 Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Private Internatsschule“ (§ 11 BauNVO)

- 1.1.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer privaten Internatsschule.
- 1.1.2 Als Hauptnutzungen sind Lehrräume, Räume für die Verwaltung und Leitung, Mensa, Auditorium und Wohnräume für Lehrkräfte, Schülerinnen und Schüler sowie Gäste zulässig.
- 1.1.3 Neben den Hauptnutzungen sind alle erforderlichen Nebenräume (z. B. Büros, Küchen, Abstell-, Sanitarräume) sowie Nebenanlagen, Freiflächen, Garagen, Carports und Stellplätze zulässig, die für den Schulbetrieb erforderlich sind.
- 1.1.4 Ausnahmsweise zulässig sind sonstige kulturelle Nutzungen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen (GH) sowie der Grundfläche (GR).

- Wird zur Offenlage ergänzt -

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 18 BauNVO)

- 1.3.1 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch den obersten Punkt des Gebäudes und ist bezogen auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN).

- Wird zur Offenlage ergänzt -

- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt (Baufenster).
- 1.5 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen**
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)
- 1.5.1 Fahrradstellplätze sind im gesamten Sondergebiet sowie in der gesamten privaten Verkehrsfläche zulässig.
- 1.5.2 Garagen, Carports und sonstige Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und der dafür jeweils festgesetzten Stellplatzzone (GA/CP/ST) gemäß der Planzeichnung zulässig.
- 1.5.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO, die der Ver- oder Entsorgung des Gebiets dienen, sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- 1.6 Private Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- 1.6.1 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ ist die Errichtung von Außensportanlagen (z. B. Beachvolleyballfeld, Sprunggrube, Tartanbahn) zulässig, sofern die unbefestigten Grünflächen überwiegen.
- 1.6.2 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dient dem Erhalt der barocken Gartenanlage.
- 1.6.3 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sonstige Gärten“ dienen dem Erhalt des Kräuter- und des Klostergartens. Auf der innerhalb des Klostergartens mit einem Geh- und Fahrrecht (R2) belasteten privaten Grünfläche ist die Errichtung eines Pavillons als Unterstand zulässig.
- 1.6.4 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wiese“ dienen dem Erhalt der Mähwiese und der Streuobstwiese.
- 1.7 Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 (1) Nr. 25b und (6) BauGB)
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Der Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m ist auf Dauer von Überbauung, Versiegelung und Verdichtung freizuhalten. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten sind diese Bäume einschließlich ihres Wurzelraums zu sichern.
- Wird zur Offenlage ergänzt -
- 1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.8.1 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen, sofern auf diesen Flächen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (auch Be- und Entladen).
- 1.8.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 6

- 1.8.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten). Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).
- 1.8.4 Die in der Planzeichnung mit „F1“ gekennzeichnete private Grünfläche (FFH-Mähwiese) ist zu erhalten und weiterzuentwickeln. Zur Erhaltung und Entwicklung einer artenreichen Magerwiese erfolgt eine zweimal jährliche Mahd im Juni und September mit Abtransport des Schnittguts. Der zweite Schnitt kann durch eine extensive Beweidung ersetzt werden, bis der Aufwuchs weitgehend abgeweidet ist. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig. Die Obstbäume innerhalb der Fläche sind durch einen Verjüngungs- und Revitalisierungsschnitt zu pflegen.
- 1.8.5 Die in der Planzeichnung mit „F2“ gekennzeichnete private Grünfläche mit Streuobstwiese ist zu erhalten. Zum Erhalt und zur Entwicklung einer Extensivwiese ist eine ein- bis zweimal jährliche Mahd der Wiese mit Abfuhr des Schnittguts vorzunehmen. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig. Pflege der Obstbäume durch Verjüngungs- und Revitalisierungsschnitt.
- 1.8.6 Die in der Planzeichnung mit „F3“ gekennzeichneten Gewässerrandstreifen sind mit ihren Feldgehölzen und Einzelbäumen zu erhalten.
- 1.8.7 Die in der Planzeichnung mit „Parkanlage“ gekennzeichnete private Grünfläche ist durch eine angepasste Pflege in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern.
- 1.8.8 Die in der Planzeichnung mit „Kräutergarten“ und „Klostergarten“ gekennzeichneten privaten Grünflächen sind durch eine angepasste Pflege in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern.
- 1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
- 1.9.1 Entsprechend des Planeintrags sind die Flächen R1 mit einem Gehrecht für Fußgänger zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.
- 1.9.2 Entsprechend des Planeintrags ist die Fläche R2 mit einem Gehrecht für Fußgänger und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.
- 1.9.3 Eine Unterbauung der mit einem Geh- bzw. Fahrrecht belasteten Flächen ist zulässig. Eine Überbauung der mit einem Gehrecht belasteten Flächen (R1) durch Hauptbaukörper ist zulässig, sofern eine lichte Höhe von mind. 2,5 m freigehalten wird. Eine Bebauung der mit einem Geh- bzw. Fahrrecht belasteten Flächen durch Nebenanlagen und durch Fahrradstellplätze ist zulässig, soweit dies die Zugänglichkeit der Flächen für die Allgemeinheit nicht wesentlich einschränkt. Die Anlage offener KfZ-Stellplätze auf der mit einem Gehrecht belasteten Fläche (R1) ist innerhalb der Stellplatzzone (ST) zulässig.

2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

2.1 Kulturdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Malteserschloss“ befinden sich verschiedene Kulturdenkmale, welche für die Bau- und Kunstdenkmalpflege von hoher Bedeutung sind.

Es handelt sich um folgende Kulturdenkmale:

Kulturdenkmale gem. § 12 DSchG

- Haus Bethania
- Haus Gabriel (Dienerhaus)
- Haus Lampert,
- Haus Lazarus (Kanzlei)
- Haus Lebenshaus
- Haus St. Ludwig
- Haus Marien
- Haus Raphael
- Haus Stehwagen
- Haus St. Wendel
- Kirche
- Scheune
- Laubengang

Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG

- Villa Louise
- Wegkreuz

Erhaltenswerte Objekte

- Scheunen-Anbau
- ehemalige Klostermauer

Die Kulturdenkmale sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entsprechend gekennzeichnet. Die Erhaltung dieser Baudenkmale liegt im öffentlichen Interesse. Bauliche Veränderungen im Bereich dieser Kulturdenkmale bedürfen bereits in der Planungsphase der Abstimmung mit einer Denkmalschutzbehörde.

2.2 Archäologische Denkmalpflege

Der Planungsbereich befindet sich im Bereich hochwertiger archäologischer Flächen. Im Bereich dieser Flächen ist mit hochwertigen archäologischen Funden und damit der Notwendigkeit von Sondagen, evtl. Grabungen zu Lasten der Investoren und baubegleitenden Maßnahmen zu rechnen.

- Johanniterstraße 89, Mittlere Betten/Schloßacker, Grabungsschutzgebiet gemäß §22 | Siedlung der Römerzeit, Listennr. 7
- Johanniterstraße 81, 83a, 83b, 85, Staufener Straße 1, Schloßgarten, Kulturdenkmal gemäß §12 | Flst.Nr. 0-1, 0-55-56, Burg des Mittelalters. Schloß der Neuzeit, Listennr. 8
- Heitersheim, Prüffall | Siedlung des Mittelalter und der Neuzeit

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme darüber hinausgehende archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber,

Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2.3 Gewässerrandstreifen

Auf die Regelungen zu Gewässerrandstreifen wird hingewiesen.

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. Wassergesetz Baden-Württemberg sind im Gewässerrandstreifen u.a. verboten:

- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

Stadt Heitersheim, den

Christoph Zachow
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Heitersheim übereinstimmen.

Stadt Heitersheim, den

Christoph Zachow
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__._____

Stadt Heitersheim, den

Christoph Zachow
Bürgermeister

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Planungsanlass und Ziel	2
1.2	Abgrenzung, Lage und Größe des Planungsgebiets	2
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
2.1	Regionalplan Südlicher Oberrhein.....	3
2.2	Flächennutzungsplan	4
3	VERFAHRENSWAHL / VERFAHRENSABLAUF	5
3.1	Bestehende Rechte.....	5
3.2	Verfahrenswahl	7
3.3	Verfahrensablauf.....	7
4	DENKMALSCHUTZ	7
4.1	Historische Ortsanalyse	7
4.2	Archäologisches Schutzgut	8
4.2.1	Erhaltenswerte Gebäude.....	9
4.2.2	Erhaltenswerte Grün- und Freiflächen.....	10
4.3	Erhaltenswerte Objekte	10
5	KONZEPTION DER PLANUNG	11
5.1	Städtebau.....	11
5.2	Nutzungskonzept	11
5.3	Erschließung / Parkierung	11
5.4	Grün- und Freiflächen	12
5.5	Ver- und Entsorgung	12
6	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	13
6.1	Art der baulichen Nutzung	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung	13
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche / Baufenster	13
6.4	Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen	13
6.5	Private Verkehrsfläche / Bereiche ohne Zu- und Abfahrt	14
6.6	Private Grünflächen	14
6.7	Baumerhalt.....	14
6.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
6.9	Geh- und Fahrrecht.....	15
7	UMWELTBERICHT.....	15
8	KOSTEN.....	16
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	16

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Ziel

Die Stadt Heitersheim verfügt mit dem Malteserschloss über eines der schönsten Schlösser in der Region. Neben den baulichen Anlagen inklusive der Schlosskirche prägen auch die Grün- und Freiflächen wie der barocke Garten im Innenhof der Vorburg sowie der großzügige Schlossgarten das Bild des Malteserschlosses.

Seit 1893 befindet sich das Schloss im Besitz des Ordens der Barmherzigen Schwestern vom heiligen Vinzenz von Paul. Der Orden geht auf eine Schwesterngemeinschaft in Straßburg zurück, die sich seit ihrer Gründung im Jahr 1734 dem geistigen und sozialen Wirken ihres Namenspatrons verschrieben hat. Auch heute noch sind die Schwestern vor allem in der Alten- und Krankenpflege tätig. Mit der Caritas Freiburg Stadt e. V. nutzt eine ebenfalls sozial tätige Einrichtung insgesamt drei Gebäudeteile des Malteserschlosses. Sie hat hier eine Werkstatt für Menschen mit körperlichen und geistigen Einschränkungen untergebracht. Das sogenannte Lebenshaus wiederum ist an den Verein Ökumenisch-solidarische Gemeinschaft Lebenshaus e. V. zur Nutzung überlassen und dient Menschen, die in schwierigen Lebenslagen sind, für eine begrenzte Zeit dem gemeinsamen Wohnen. In einem weiteren Gebäudeteil ist das „Johanniter-Maltesermuseum“ untergebracht. Dieses informiert über die Geschichte des Schlosses sowie des Johanniter- und Malteserordens.

Der Orden der Barmherzigen Schwestern vom heiligen Vinzenz von Paul hat allerdings bereits im Jahr 2013 aufgrund von Veränderungen in der Ordensstruktur und enger werdenden finanziellen Spielräumen beschlossen, das Malteserschloss komplett zu räumen und zu veräußern, um sich auf das Mutterhaus in Freiburg konzentrieren zu können. Es bedarf demzufolge einer entsprechenden Folgenutzung für das Malteserschloss.

Die Planung verfolgt dabei im Wesentlichen folgende Ziele:

- Erhalt des bedeutenden Kulturdenkmals „Malteserschloss“ im Kontext mit dem Gesamtensemble des angrenzenden Römerparks unter Berücksichtigung möglicher archäologischer Befunde.
- Sicherung der städtebaulichen Ordnung durch Nachnutzung des Malteserschlosses durch einen Nutzer bzw. eine Nutzerin im Sinne der Ordensgemeinschaft.
- Erhalt und Pflege der Anlage unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.
- Integration der erhaltenswerten Grün- und Freiflächen in das Gesamtkonzept.
- Sicherung des „Johanniter-Maltesermuseums“ in den bisherigen Räumlichkeiten.
- Sicherstellung der öffentlichen Zugänglichkeit der Innenhöfe, des Schlossgartens sowie des Kräutergartens.

Eine potenzielle Folgenutzung für das Malteserschloss ist die Unterbringung einer internationalen Privatschule, die sowohl die vorhandenen Gebäude als auch die umliegenden Freiflächen in die Gesamtkonzeption mit einbeziehen würde. Eine entsprechende Anfrage liegt der Stadt Heitersheim bereits vor.

Bislang gibt es allerdings keine planungsrechtliche Grundlage für eine Folgenutzung. Der Gemeinderat hat daher beschlossen, für diesen Bereich den Bebauungsplan „Malteserschloss“ im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung aufzustellen.

1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Kernstadt und umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 1. Es hat eine Größe von rd. 4,7 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Südwesten von der Johanniterstraße
- im Nordwesten von der Staufener Straße,
- im Norden von einer Stichstraße der Staufener Straße zu dem nördlich daran angrenzenden Weingut,
- im Osten durch einen befestigten Fußweg, der den Schlossgarten vom Römerpark trennt.

Der Geltungsbereich umfasst das komplette Malteserschloss inkl. Schlossgarten und wird somit durch die baulichen Anlagen, aber auch durch die großzügigen Freiflächen geprägt.



Ungefähre Lage des Plangebiets im Luftbild, ohne Maßstab (Quelle: © 2019 Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, www.udo.lubw.baden-wuerttemberg.de | Stand 30.07.2019)

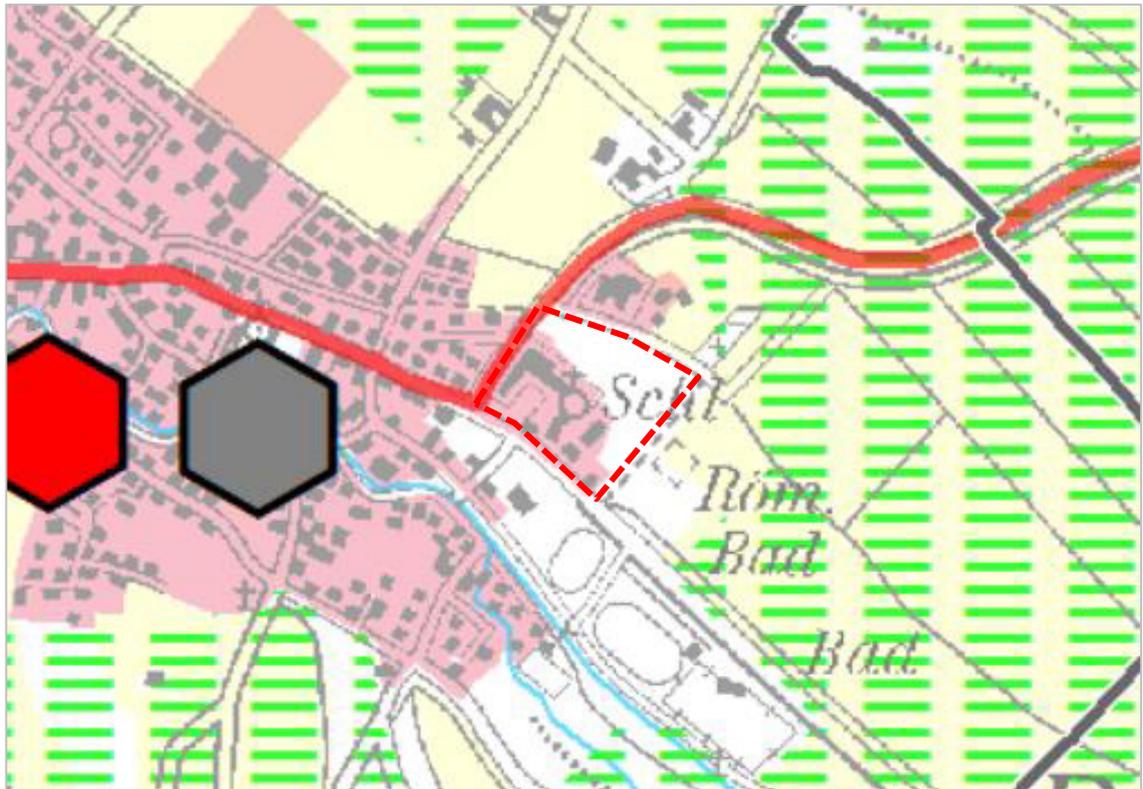
2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Regionalplan Südlicher Oberrhein

Für die Stadt Heitersheim sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend. Der Regionalplan Südlicher Oberrhein (ohne Kapitel 4.2.1 Windenergie) ist am 8.12.2016 als Satzung beschlossen und am 26.06.2017 vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg genehmigt worden. Er ist seit 22.09.2017 verbindlich.

Für das Plangebiet ergeben sich keine Konflikte mit den Zielen des wirksamen Regionalplans. Der bauliche geprägte Teil des Malteserschlosses ist in der Raumnutzungs-karte als „Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet“ dargestellt. Der

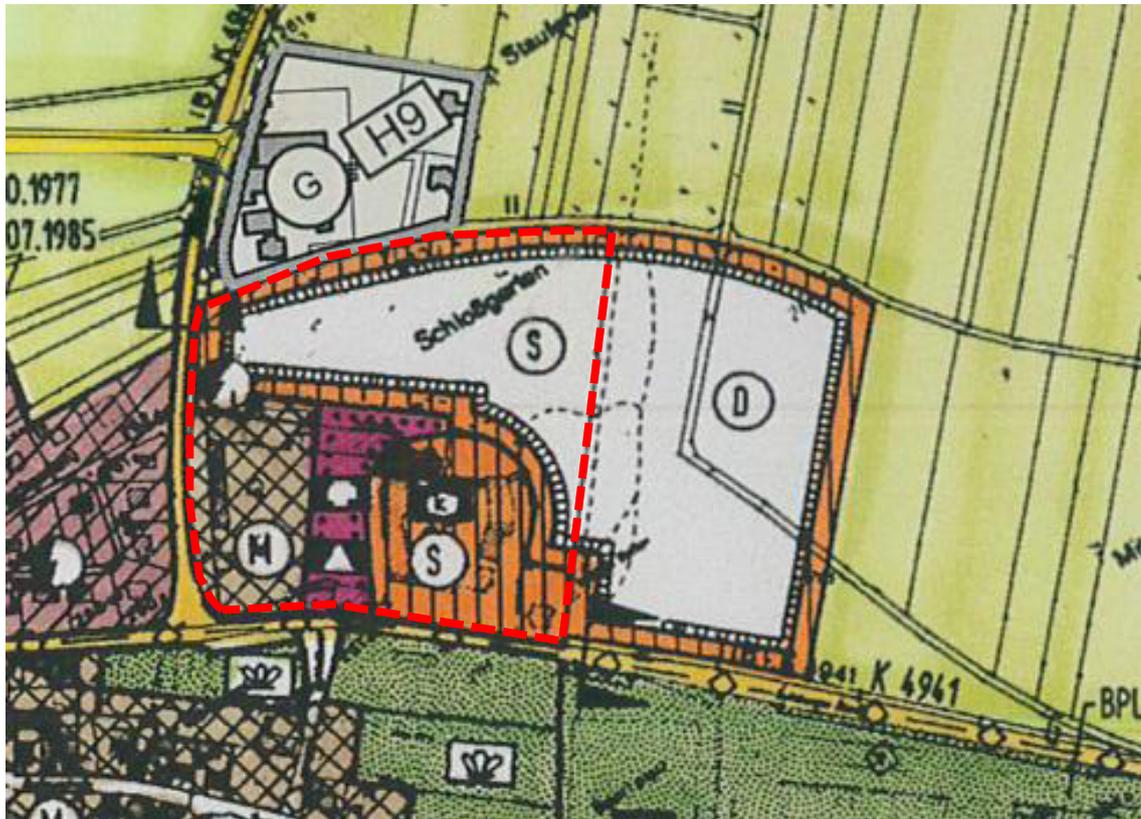
Schlossgarten wiederum ist nicht weiter spezifiziert und unterliegt somit keiner regionalplanerischen Restriktion. Der Regionale Grünzug beispielsweise befindet sich noch östlich des Römerparks, sodass es auch diesbezüglich zu keinen planerischen Einschränkungen kommt.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein mit ungefähre Markierung des Plangebiets, ohne Maßstab
(Quelle: © 2016 Regionalverband Südlicher Oberrhein, www.rvso.de/de/regionalplanung/Regionalplan.de | Stand 08.12.2016)

2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Heitersheim – Ballrechten-Dottingen – Eschbach stellt für das Plangebiet drei unterschiedliche Nutzungen dar. Der westliche Teilbereich ist als gemischte Baufläche dargestellt. Östlich daran anschließend befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Der östliche Teilbereich wiederum ist eine Sonderbaufläche, in die ein Kindergarten integriert ist. Der Schlossgarten ist Bestandteil der geplanten Sonderbaufläche „Römische Ausgrabungen“.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit ungefährender Markierung des Plangebiets, ohne Maßstab
(Quelle: © 1997 Stadt Heitersheim | Stand 10.1997)

Damit können die Festsetzungen des Bebauungsplans als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt angesehen werden. Das Entwicklungsgebot verlangt keine präzise Ableitung aus dem Flächennutzungsplan, sondern lässt Gestaltungsspielräume der verbindlichen Bauleitplanung zu. Die im Bebauungsplan vorgesehene Internatsschule ist mischgebietsverträglich und kommt den im Flächennutzungsplan bereits vorgesehenen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen (Schule, Kindergarten) jedenfalls sehr nahe. Für den Bereich des Schloßgartens sind hochbauliche Anlagen nicht zulässig, sodass erforderlichenfalls Ausgrabungen römischer Bodendenkmäler weiterhin möglich bleiben; auch die Zugänglichkeit des Römerparks wird durch den Bebauungsplan gesichert.

3 VERFAHRENSWAHL / VERFAHRENSABLAUF

3.1 Bestehende Rechte

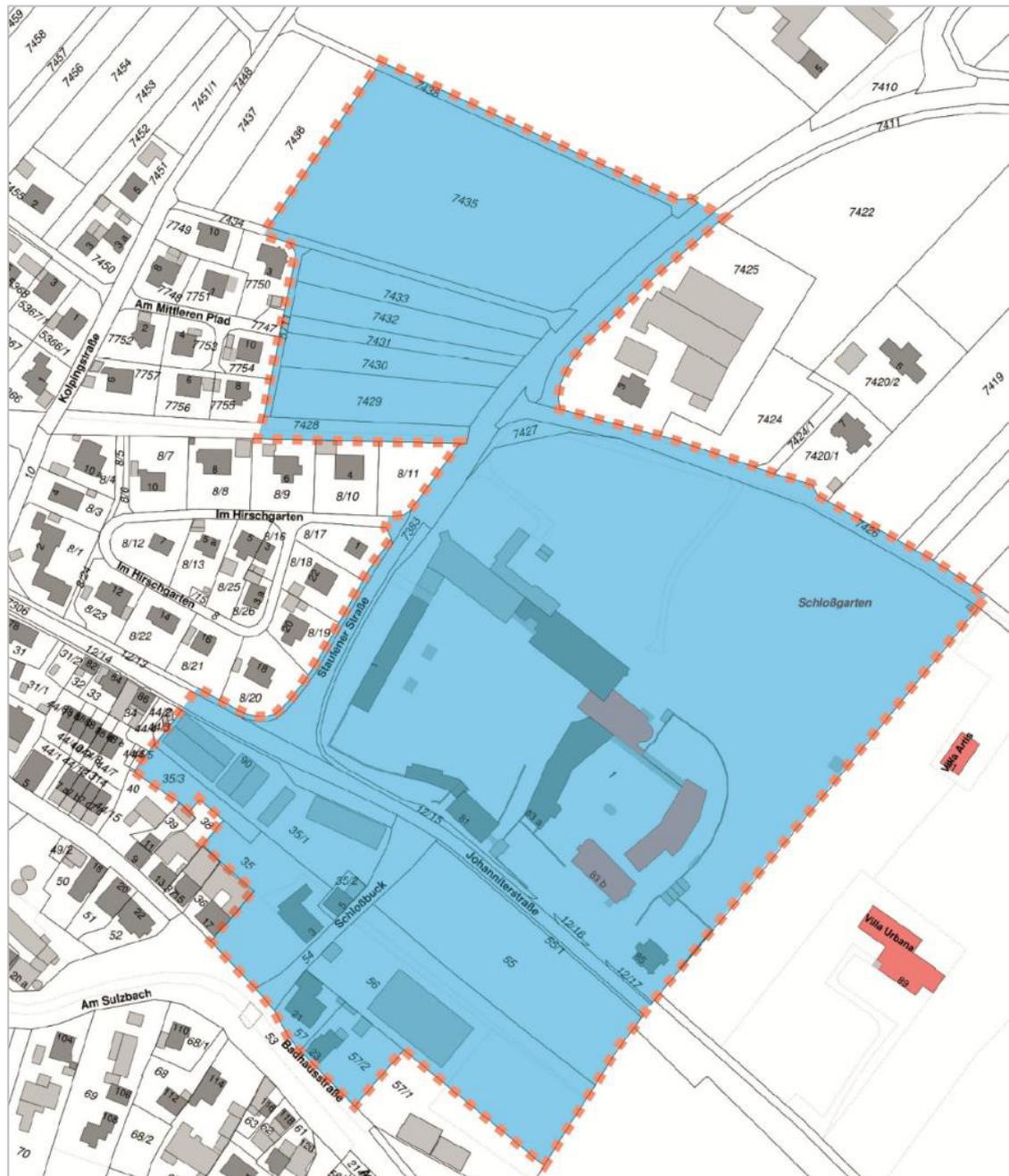
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Malteserschloss“ (Flst.-Nr. 1) ist Bestandteil des Sanierungsgebiets „Bereich Malteserschloss“. Das Sanierungsgebiet ist aufgestellt worden, da im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) sowohl beim Malteserschloss als auch in dessen unmittelbarem Umfeld städtebauliche und strukturelle Defizite identifiziert wurden.

Das Sanierungsgebiet dient demzufolge:

- der Aktivierung von Flächenpotentialen und Sicherung der historischen Bausubstanz,
- der Verbesserung der verkehrlichen Situation und Schaffung von Parkraum,

- der Schaffung von Wohnraum im Allgemeinen und von bezahlbarem Wohnraum im Besonderen sowie von Naherholungsflächen,
- der Umsetzung flankierender privater Maßnahmen im Wohn- und Geschäftsbereich, insbesondere der energetische Erneuerung von privaten Gebäuden und der Stärkung und Modernisierung der kommunalen Infrastruktur.

Die genaue Abgrenzung ist dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen.



Sanierungsgebiet „Bereich Malteserschloss“, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Heitersheim | Stand 04.04.2017)

Von besonderer Bedeutung ist dabei weiterhin, die durch die Veräußerung des Malteserschlosses drohende Gefahr eines Leerstands oder einer Unternutzung der wertvollen Flächen und Gebäude abzuwenden. Allein durch die Größe der Fläche und natürlich den Gebäudebestand sowie die zugehörigen Grün- und Freiflächen hat das Malteserschloss eine immense städtebauliche Bedeutung für die Stadt Heitersheim.

3.2 Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan „Malteserschloss“ wird im Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Dementsprechend findet eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und eine Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB statt.

3.3 Verfahrensablauf

- ____.____.____ Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Malteserschloss“ gem. § 2 (1) BauGB, billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans „Malteserschloss“ und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
- ____.____.____ bis
____.____.____ Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
- Anschreiben
vom _____.____.____
mit Frist bis
____.____.____ Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
- ____.____.____ Der Gemeinderat behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangene Stellungnahmen, billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Malteserschloss“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
- ____.____.____ bis
____.____.____ Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
- Anschreiben
vom _____.____.____
mit Frist bis
____.____.____ Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
- ____.____.____ Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Malteserschloss“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

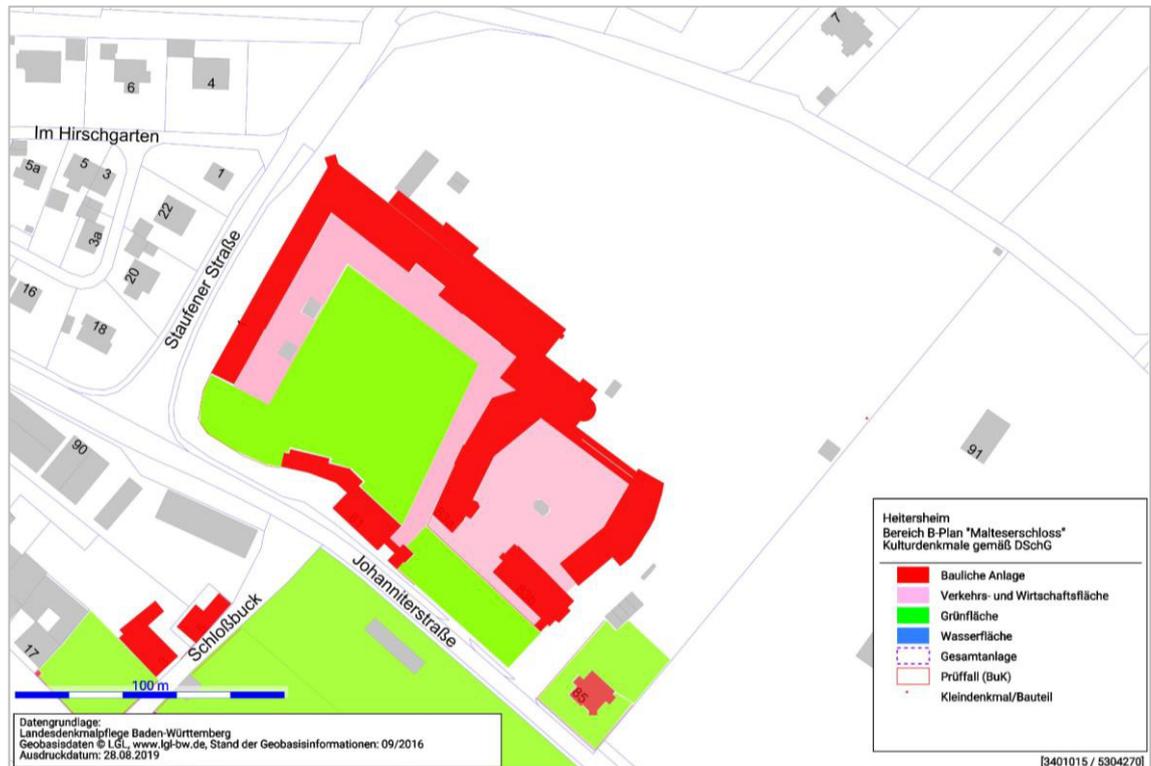
4 DENKMALSCHUTZ

4.1 Historische Ortsanalyse

Die gesamte Schlossanlage steht gemäß § 12 DSchG als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung unter Denkmalschutz. Dem Erhalt des einmaligen Gebäudeensembles mit seinen Freiräumen wird demnach ein besonderer Stellenwert beigemessen. Bauliche Veränderungen und Eingriffe in die erhaltenswerten Grün- und Freiflächen sind auf ein Minimum zu reduzieren und können nur im Einvernehmen und in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege stattfinden.

Durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Freiburg ist mit Unterstützung durch das Büro streberwerk.Architekten aus Stuttgart im Jahr 2017 eine historische Ortsanalyse für das Malteserschloss durchgeführt worden. Die nachfolgenden Ausführungen sind weitestgehend dieser Analyse entnommen worden. Ergänzt

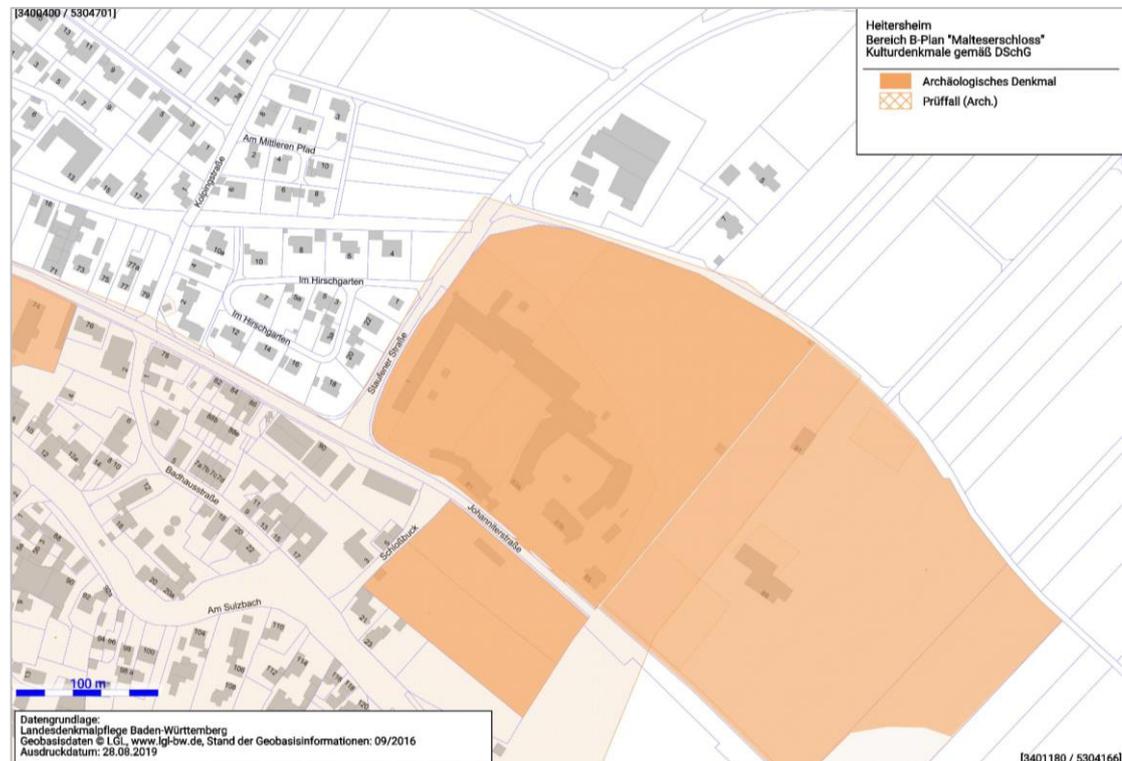
worden sind die Ausführungen – u. a. in Form der beiden nachfolgenden Abbildungen – durch Informationen, die das Landesamt für Denkmalpflege aktuell zur Verfügung gestellt hat. Es handelt sich dabei um die für die Aufstellung des Bebauungsplans relevanten Inhalte.



Darstellung der Kulturdenkmale gem. DSchG, ohne Maßstab (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Datengrundlage: Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg | @ LGL | Ausdruckdatum 28.08.2019)

4.2 Archäologisches Schutzgut

Der Planungsbereich befindet sich im Bereich hochwertiger archäologischer Flächen und beim Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart als archäologisches Denkmal eingetragen. Sowohl das Areal der beiden Burgkomplexe als auch der komplette Schlossgarten sowie die Freifläche im Südosten und das Gebiet der Wohnhäuser Am Schloßbuck 1 und 3 und des Malteserbades gehören dazu. Im Bereich dieser Flächen ist mit hochwertigen archäologischen Funden und damit der Notwendigkeit von Sondagen, evtl. Grabungen zu Lasten der Investoren und baubegleitenden Maßnahmen zu rechnen.



Darstellung des archäologischen Denkmals gem. DSchG, ohne Maßstab (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Datengrundlage: Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg | @ LGL | Ausdruckdatum 28.08.2019)

4.2.1 Erhaltenswerte Gebäude

Zu den erhaltenswerten Gebäuden zählen alle dem Malteserschloss zugehörigen Gebäudeteile. Hierzu gehören die Häuser:

- | | |
|------------------------|------------|
| ▪ Bethania | § 12 DSchG |
| ▪ Gabriel (Dienerhaus) | § 12 DSchG |
| ▪ Lampert, | § 12 DSchG |
| ▪ Lazarus (Kanzlei) | § 12 DSchG |
| ▪ Lebenshaus | § 12 DSchG |
| ▪ St. Ludwig | § 12 DSchG |
| ▪ Marien | § 12 DSchG |
| ▪ Raphael | § 12 DSchG |
| ▪ Stehwagen | § 12 DSchG |
| ▪ St. Wendel | § 12 DSchG |

Ebenfalls unter Denkmalschutz stehen:

- | | |
|---|------------------------|
| ▪ die Kirche | § 12 DSchG |
| ▪ der Laubengang | § 12 DSchG |
| ▪ die Scheune | § 12 DSchG |
| ▪ die Villa Louise (inkl. Garten und Einfriedung) | § 2 DSchG |
| ▪ Wegkreuz | § 2 DSchG |
| ▪ der Scheunen-Anbau | erhaltenswertes Objekt |
| ▪ die ehemalige Klostermauer | erhaltenswertes Objekt |

Die aktuell als Zufahrt und Parkraum genutzten Flächen rund um das Malteserschloss gehörten ehemals zu den Befestigungsanlagen des Schlosses. Ihre derzeitige Gestaltung entspricht nicht der historischen Nutzung und Anmutung. Als historisch und sozialgeschichtlich wichtige Bereiche sind sie dennoch hervorzuheben.

Die Sachgesamtheit des ehemaligen Malteserschlosses, bestehend aus Kernburg, Vorburg sowie der südlich dem Schloss vorgelagerten Geländeterrassierung ist ein Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen, vor allem bau- orts- und regionalgeschichtlichen Gründen sowie aus künstlerischen Gründen; die Erhaltung liegt insbesondere wegen des dokumentarischen und exemplarischen Wertes im öffentlichen Interesse.

4.2.2 Erhaltenswerte Grün- und Freiflächen

Zu den erhaltenswerten Grün- und Freiflächen zählt zum einen der großzügige Schlossgarten am nördlichen Rand der Gesamtanlage. Dieser präsentiert sich momentan hauptsächlich mit landwirtschaftlich genutzten Freiflächen. Der nordwestliche Teil besteht aus Äckern sowie einer als Pferdekoppel o. ä. genutzten Fläche. Mittig durchläuft ihn ein befestigter Weg, der zum Haus St. Ludwig und zur Kirche des Malteserschlosses führt. Im nordöstlichen Teil befindet sich der Klostersgarten. Dieser wurde bislang von den Ordensschwestern als Nutz- und Lehrgarten betrieben. Die landwirtschaftliche Nutzung als Wirtschaftsfläche des Klosters wird somit fortgeführt.

Im Osten wird die Gesamtanlage durch einen befestigten Fußweg begrenzt. In einer Achse zur Apsis der Kirche zieht sich ein schmalrechteckiger Friedhof bis zu diesem befestigten Weg. Innerhalb des Areals befinden sich Reste der ehemaligen Schlossmauer.

Von besonderem Wert sind die beiden vollständig umschlossenen Höfe von Vor- und Kernburg. Die Freifläche der Vorburg wird partiell von historischem Baumbestand geprägt, der Rest ist als glatte Rasenfläche gestaltet oder mit Buchsrabatten und kegelförmig geschnittenen Bäumen zum Ziergarten ausgebaut. Die Hoffläche der Kernburg wiederum entspricht in ihrer aktuellen Gestaltung nicht der historischen Anmutung. Aufgrund ihrer historischen Bedeutung als allseitig umschlossene, ehemals wichtige Wirtschafts- und Gartenfläche ist sie dennoch herauszuheben. Darüber hinaus befindet sich in dem Hof ein sehr markanter, großkroniger Laubbaum, der als erhaltenswert einzustufen ist.

Der Kräutergarten befindet sich östlich des Hauses Lazarus und wird von einer hohen Mauer eingefasst. Ursprünglich verlief die Mauer geschlossen entlang der ganzen Straßenfront, ist heute aber für die Busvorfahrt unterbrochen. Das Niveau des Gartens liegt deutlich höher als das der Straße. Der Garten ist heute als Kräutergarten mit Beeten gestaltet.

4.3 Erhaltenswerte Objekte

Die äußere Schlossmauer ist heute noch in Teilen erhalten. Während sie wahrscheinlich einmal das gesamte Schlossareal umfasst hat, verbindet sie heute im Westen das Haus Stehwagen mit dem Lebenshaus und grenzt das Areal im Osten zur Grünfläche der Villen urbana und artis hin ab. Bei letzterem vollzieht sie eine Kurve in Richtung Westen und endet kurz vor der Apsis der Kirche. Dort präsentiert sie sich als Steinbau mit Sockel und eingesetztem Holzzaun zwischen Zinnen-förmigen Erhebungen. Ein weiterer Rest verläuft zwischen Haus Lazarus und Haus Bethania und zeigt ein aufgemaltes Wappen. An den Resten der ehemaligen Schlossmauer ist ihr damaliger Verlauf zu erahnen. Sie sind als Repräsentanten der historischen Befestigung des Schlosses erhaltenswert.

5 KONZEPTION DER PLANUNG

5.1 Städtebau

Aufgrund seiner Bedeutung für die Stadt Heitersheim hat es oberste Priorität, das Malteserschloss in seiner heutigen Struktur zu schützen. Hierzu zählen neben den verschiedenen Gebäudeteilen auch die unterschiedlichen Grün- und Freiflächen.

Die der Anfrage zur Errichtung einer internationalen Privatschule vorliegende Konzeption würde dieser Anforderung Rechnung tragen. Alle Gebäudeteile würden erhalten und denkmalgerecht umgenutzt. Lediglich im Bereich der Scheune sowie dem zugehörigen Umbau stehen Überlegungen einer baulichen Anpassung im Raum. In diesem Bereich soll der Küchentrakt für die Mensa untergebracht werden, was nur schwer mit der heutigen baulichen Situation in Einklang zu bringen ist. Es bedarf jedoch zunächst einer entsprechenden Abstimmung mit dem Denkmalschutz. Eine mögliche bauliche Ergänzung wiederum wäre nördlich der Villa Louise denkbar. Auch hier bedarf es jedoch zunächst entsprechender Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Behörden. Weitere bauliche Eingriffe sind nicht vorgesehen.

Der bislang als Grün- und Freifläche genutzte Teil des Plangebiets wird demzufolge weiterhin als solche in Erscheinung treten. Doch auch bei dem Sondergebiet und den als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung private Erschließungsfläche ist zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um keine vollversiegelte Flächen handelt, sondern auch hier Freiflächen und Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteinen, Schotterrasen, wassergebundener Decke) vorhanden sind.

5.2 Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept sieht vor, innerhalb der denkmalgeschützten Gebäude alle für den Betrieb der internationalen Privatschule notwendigen Einrichtungen unterzubringen. Hierzu gehören die Klassenräume, die sonstigen Lehrräume und die weiteren, unmittelbar zum Schulbetrieb gehörenden Räumlichkeiten wie Mensa, Bibliothek, Auditorium und Musikraum. Neben dem eigentlichen Schulbetrieb sollen in den Gebäuden außerdem die Lehrerwohnungen und die Zimmer für rd. 300 Schülerinnen und Schüler sowie die zugehörigen Sanitäranlagen und Nebenräume untergebracht werden. Die Umnutzung des Malteserschlosses soll dabei in zwei Abschnitten erfolgen. Es ist zunächst geplant die Häuser Bethanien, Gabriel, Marien, Raphael, Lampert, Lazarus und Stewagen sowie St. Wendel und die Scheune sowie einen neu zu errichtenden Küchentrakt hinter der Scheune für den Schulbetrieb sowie die Unterbringung von rd. 200 Schülerinnen und Schülern zu nutzen. Nach dem erfolgten Umzug der Ordensschwester in das Freiburger Mutterhaus werden dann auch die restlichen Gebäudeteile dem Schulbetrieb sowie der Unterbringung von Schülerinnen und Schülern und Lehrerinnen und Lehrern zugeführt.

In einem Teil des Untergeschosses vom Haus Lazarus sowie dem östlich gelegenen Gebäudeteil wiederum soll das „Johanniter-Maltesermuseum“ gesichert werden. Hier sind keine funktionalen Veränderungen geplant.

Aufgrund der denkmalgeschützten Bausubstanz, sind alle notwendigen Sanierungs- und ggf. Umbaumaßnahmen nur in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde und dem Regierungspräsidium (Höhere Denkmalbehörde) durchzuführen.

5.3 Erschließung / Parkierung

Bei der Erschließungskonzeption ist zwischen der fußläufigen Zugänglichkeit der Anlage und der Erschließung für den motorisierten Verkehr zu unterscheiden.

Die Haupteinschließung für Fußgänger wird wie bislang auch durch das als Haupteingang dienende Torhaus von der Johanniterstraße aus erfolgen. Über den Hof der Vorburg erfolgt dann die Verteilung in die umliegenden Gebäudeteile sowie in den östlich angrenzenden Hof der Kernburg. Des Weiteren befindet sich an der östlichen Grenze des Plangebiets ein befestigter Fußweg, der ebenfalls von der Johanniterstraße Richtung Norden verläuft und von dem aus der Schlossgarten erreicht werden kann. Ein weiterer Zugang befindet sich an der Staufener Straße in Form eines Wegs, der durch das Erdgeschoss des Lebenshauses führt.

Für die äußere Erschließung des Gebiets mit dem Pkw sollen ebenfalls die bereits vorhandenen Zufahrten genutzt werden. Hierbei handelt es sich zum einen um die Zufahrt von der Johanniterstraße, die sich zwischen dem Haus Lampert und der Villa Louise befindet. In diesem Bereich sind zudem drei Stellplätze sowie vier Garagen angeordnet, die auch zukünftig zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs genutzt werden sollen. Die zweite Zufahrt befindet sich nördlich des Schlossgartens in Verlängerung der auch das Weingut Julius Zotz erschließenden Staufener Straße. Die Zufahrt endet nördlich der Kirche und des Hauses St. Ludwig auf einer befestigten Platzfläche mit insgesamt fünf Stellplätzen am östlichen Platzrand und führt von dort Richtung Westen zu sechs weiteren Stellplätzen und zwei Garagen. Auch diese sollen weiterhin als Parkmöglichkeit für die internationale Privatschule dienen. Aufgrund des mit dem Schulbetrieb einhergehenden Stellplatzbedarfs werden in diesem Bereich jedoch weitere Parkmöglichkeiten geschaffen werden müssen. Die genaue Anzahl und Lage ist zum jetzigen Zeitpunkt allerdings noch nicht abschließend geklärt. Aufgrund der damit verbundenen Eingriffe müssen außerdem vorab entsprechende Gespräche mit den Denkmalbehörden geführt werden. In westliche Richtung besteht außerdem die Möglichkeit, über einen Wirtschaftsweg die südlich gelegen Scheune und das Haus St. Wendel anzufahren sowie in nördliche Richtung auf die Staufener Straße zurückzukehren.

5.4 Grün- und Freiflächen

Die vorhandenen Grün- und Freiflächen sollen erhalten und zu einem Großteil öffentlich zugänglich bleiben. In Abstimmung mit den Denkmalbehörden gilt es außerdem abschließend zu klären, in welchem Umfang im westlichen Teil des Schlossgartens Sportflächen wie ein Beachvolleyballfeld u. ä. angeordnet werden können. Unverändert bleiben sollen der Innenhof der Vorburg mit seiner barocken Gartengestaltung, der Kräuter- und der Klostersgarten sowie die Streuobstwiese zwischen Klostersgarten und Villa Louise. Geschützt werden sollen auch der als erhaltenswert eingestufte Baumbestand sowie der Gewässerlauf mit dem zugehörigen Gewässerrandstreifen am nördlichen Ende des Schlossgartens.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink-, und Löschwasser ist bereits über die bestehenden Leitungen sichergestellt. Auch die Entsorgungsinfrastruktur (Schmutzwasser / Regenwasser) kann durch die bereits vorhandenen Kanäle bereitgestellt werden.

Maßnahmen zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser werden zur Offenlage ergänzt.

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer privaten Internatsschule (vgl. Kapitel 5.2). Aufgrund der speziellen Nutzungsausrichtung unterscheidet sich das Gebiet wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2-10 BauNVO und erfüllt insofern die Voraussetzungen eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO. Kulturelle Nutzungen sind ergänzend zur Hauptnutzung zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung der Grundfläche (GR) und die Gebäudehöhe (GH), ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt. Die Angaben werden nach Vorliegen der Vermessung zur Offenlage ergänzt. Fest steht jedoch bereits jetzt, dass die zulässige Gebäudehöhe die Höhe der Bestandsbebauung nicht überschreiten soll, um dem Denkmalschutz Rechnung zu tragen.

Im Bereich der beiden geplanten Neubauten, d. h. nördlich der Scheune und nördlich der Villa Louise, konnte bereits eine Grundfläche festgesetzt werden. Im Bereich nördlich der Scheune ist ein Neubau mit max. 400 m² Grundfläche zulässig, wobei das 1. OG die Höhe der angrenzenden Scheune nicht überschreiten soll. In dem Bereich nördlich der Villa Louise ist die Grundfläche auf max. 200 m² festgesetzt. Die Höhe sollte dabei die Höhe der Villa Louise nicht überschreiten. Die konkreten Höhenangaben werden zur Offenlage ergänzt.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Baufenster

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen (sog. Baufenstern) bestimmt. Hierdurch werden im wesentlichen Lage und städtebauliche Struktur der Hauptgebäude definiert. Mit den überbaubaren Grundstücksflächen soll die geplante städtebauliche Konzeption verdeutlicht werden.

Die Baufenster sind demzufolge weitestgehend am Bestand orientiert, da an der heutigen Situation keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden sollen. Lediglich in zwei Teilbereichen ist eine Erweiterung des Baufensters bzw. ein neues Baufenster vorgesehen. Nördlich der Scheune ist ein Abriss des heutigen Scheunen-Anbaus vorgesehen, um einen zeitgemäßen Küchentrakt zur Versorgung der Schülerinnen und Schüler realisieren zu können. Nördlich der Villa Louise wiederum soll bei Bedarf ein weiteres Gebäude mit Wohnraum für die Lehrerinnen und Lehrer entstehen können.

6.4 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Da davon auszugehen ist, dass sich die Schülerinnen und Schüler vor allem mit dem Fahrrad fortbewegen werden, muss eine entsprechend große Anzahl an Fahrradstellplätzen zur Verfügung gestellt werden. Aus diesem Grund sind Fahrradstellplätze sowohl im gesamten Sondergebiet als auch in der gesamten privaten Verkehrsfläche zulässig.

Neue private Parkmöglichkeiten für Pkw sind insbesondere im Zusammenhang mit den Wohnungen und Wohnhäusern für die Lehrerschaft sowie den Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste erforderlich. Diese sind allerdings nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und den dafür jeweils festgesetzten Stellplatzzonen zulässig. Diese Einschränkung wird zum Schutz der historischen Bausubstanz sowie der wertvollen Grünflächen vorgenommen.

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen sind – wie die Fahrradstellplätze auch – wiederum im gesamten Sondergebiet als auch in der gesamten privaten Verkehrsfläche zulässig.

Bei der Anordnung und Organisation der Fahrradstellplätze, Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze sowie der Nebenanlagen ist zu beachten, dass dies im Einklang mit den Anforderungen des Denkmalschutzes geschieht. Vor der Errichtung bedarf es demzufolge einer entsprechenden Abstimmung mit den zuständigen Behörden.

6.5 Private Verkehrsfläche / Bereiche ohne Zu- und Abfahrt

Die festgesetzten privaten Verkehrsflächen sichern die Erreichbarkeit des Plangebiets sowie die interne Erschließung. In diesem Zusammenhang ist es allerdings wichtig darauf hinzuweisen, dass diese keine Verkehrsflächen im klassischen Sinne darstellen. Vielmehr sind sie als Bereich zu verstehen, der zwar der Erschließung und Parkierung dient, aber gleichzeitig auch eine hohe Aufenthaltsqualität – beispielsweise in Form einer hochwertigen Oberflächengestaltung, lediglich teilversiegelter Flächen und einer entsprechenden Begrünung – aufweist.

Zudem wurden in der Planzeichnung Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um unkoordinierte Zu- und Abfahren und eine damit in Verbindung stehende Gefährdung des Verkehrs auf der Johanniterstraße und der Staufener Straße zu verhindern.

6.6 Private Grünflächen

Im Bebauungsplan werden umfangreiche private Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt. Der westliche Teil des Schlossgartens wiederum wird als Fläche für Sportanlagen festgesetzt. Vorgesehen ist, in diesem Bereich die Anlage von Außensportflächen (Beachvolleyballfeld, Sprunggrube, Tartanbahn o. ä.) zu ermöglichen, sofern der Anteil unbefestigter Grünflächen überwiegt. Nicht zulässig ist demzufolge die Errichtung von Sportanlagen im Sinne einer Sporthalle. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dient dem Erhalt der barocken Gartenanlage im Innenhof der Vorburg. Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sonstige Gärten“ wiederum dienen dem Erhalt des Kräuter- und des Kloostergartens. Da der Kloostergarten unmittelbar an den Römerpark angrenzt, ist auf der mit einem Geh- und Fahrrecht belasteten Fläche (s. Ziffer 6.9) die Errichtung eines Pavillons als Unterstand zu touristischen Zwecken zulässig. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ dient dem Erhalt der Mähwiese auf dem östlichen Teilbereich des Schlossgartens sowie der Streuobstwiese südlich des Kloostergartens.

6.7 Baumerhalt

Auf dem Grundstück des Malteserschlosses befinden sich mehrere ortsbildprägende und ökologisch wertvolle Bäume, die zum Erhalt festgesetzt werden sollen. Hierzu zählt u. a. die große Linde im Innenhof der Kernburg. Welche Bäume darüber hinaus erhaltenswert sind, wird zur Offenlage ergänzt.

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsgrad auf dem Grundstück möglichst gering zu halten, müssen Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf dem Grundstück.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink- oder Blei-Ionen zu schützen, ist der Einsatz von diesen Metallen im Dach- und/oder

Fassadenbereich nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin wurden zum Schutz nachtaktiver Insekten insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Die mit „F1“ gekennzeichnete private Grünfläche (FFH-Mähwiese) ist entsprechend ihres Schutzstatus als FFH-Mähwiese zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Maßnahmen auf der Fläche „F2“ dienen dem Erhalt und der Pflege des wertvollen Streuobstbestands und sichern das Erscheinungsbild der östlich der Schlossanlage befindlichen Freiräume in ihrer historischen Nutzung. Die Maßnahmen auf den Flächen „F3“ dienen dem Schutz des Gewässerlaufs in Form eines 5,0 m breiten Gewässerrandstreifens. Somit sollen die vorhandenen ökologischen Strukturen auch weiterhin geschützt werden.

Die barocke Gartenanlage im Innenhof der Vorburg sowie der Kräuter- und der Klostergarten sind durch eine angepasste Pflege in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass die Geschichte und Tradition des Malteserschlosses sichtbar und erlebbar bleiben.

6.9 Geh- und Fahrrecht

Um die historisch wertvolle Anlage des Malteserschlosses auch weiterhin für die Bevölkerung der Stadt Heimersheim zugänglich zu halten, wird im Bereich der beiden Innenhöfe von Vorburg und Kernburg, des Kräutergartens sowie in Teilen der privaten Erschließungsfläche ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt (R1). Um die Durchgängigkeit und die Nutzbarkeit des Pavillons am östlichen Ende des Fußwegs in Richtung Römerpark sicher zu stellen, wird Fußgängern und Radfahrern in diesem Teil der privaten Erschließungsfläche bzw. der den pavillon umgebenden privaten Grünfläche ein Geh- und Fahrrecht eingeräumt (R2). Zu beachten ist, dass eine Überbauung der mit einem Gehrecht belasteten Flächen (R1) durch Hauptbaukörper nur zulässig ist, wenn eine lichte Höhe von mind. 2,5 m freigehalten wird ist. Diese Einschränkung wird vorgenommen, da das Gehrecht (R1) teilweise durch Tordurchfahrten (Zugang zum Innenhof der Vorburg) und unter einem Laubengang (Innenhof der Kernburg) verläuft. Darüber hinaus dürfen die mit einem Geh- und Fahrrecht belasteten Flächen durch Fahrradstellplätze und Nebenanlagen zulässig ist, soweit diese die Zugänglichkeit der Flächen für die Allgemeinheit nicht wesentlich einschränken.

Den Festsetzungen im Bebauungsplan wird beim Grundstücksverkauf eine grundbuchrechtliche Sicherung folgen.

7 UMWELTBERICHT

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Für diese Belange, die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beigefügt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Parallel zum Bebauungsplan wird durch das Landschaftsplanungsbüro „Freiraum- und Landschaftsarchitektur“ Dipl.-Ing. (FH) Ralf Wermuth aus Eschbach ein Umweltbericht (Scoping) erarbeitet. Er liefert mit der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe

und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden soweit erforderlich vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert. Der vollständige Umweltbericht wird zur Offenlage vorgelegt.

8 KOSTEN

Die Kosten werden zur Offenlage ergänzt.

9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Sondergebiet	ca.	13.711 m ²
Private Verkehrsfläche	ca.	5.961 m ²
Private Grünfläche	ca.	27.376 m ²
Wasserfläche	ca.	247 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	47.295 m²

Stadt Heitersheim, den

Christoph Zachow
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Heitersheim übereinstimmen.

Stadt Heitersheim, den

Christoph Zachow
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__._____

Stadt Heitersheim, den

Christoph Zachow
Bürgermeister

UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Scoping

Textteil

Begründung zum Bebauungsplan

Teil II

„Malteserschloss“ in Heimersheim

Frühzeitige Beteiligung

Stand 21.07.2020

Auftraggeber: Stadt Heimersheim
Hauptstraße 9
79423 Heimersheim

Verfasser: Freiraum- und LandschaftsArchitektur
Dipl.- Ing (FH) Ralf Wermuth
Hartheimer Straße 20
79427 Eschbach

Bearbeitet: 27.09.2019 Sommerhalter/ Wiedermann

1	EINLEITUNG	5
1.1	Problemstellung / Abgrenzung des Untersuchungsraums.....	5
1.2	Scopingverfahren.....	6
1.3	Übergeordnete Planungen.....	6
1.4	Rechtsgrundlagen und Ziele des Umweltberichts.....	6
1.5	Ziele des Umweltschutzes nach den Fachgesetzen und Fachplänen.....	7
2	BESTANDSAUFNAHME UMWELTBELANGE	9
2.1	Vorbemerkung	9
2.2	Arten und Biotope	10
2.3	Geologie /Boden.....	15
2.4	Fläche	16
2.5	Klima/ Luft	16
2.6	Wasser.....	17
2.6.1	Grundwasser	17
2.6.2	Oberflächenwasser	17
2.7	Landschaftsbild / Erholung	18
2.8	Mensch/ Wohnen	18
2.9	Kultur- und Sachgüter	18
2.10	Sparsame Energienutzung	18
2.11	Umweltgerechte Ver- und Entsorgung.....	18

3	WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN UMWELTBELANGEN	19
4	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION	20
5	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG UND NICHT-DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG ...	20
5.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	20
5.1.1	Auswirkungen auf den Umweltbelang Arten und Biotope	20
5.1.2	Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden	21
5.1.3	Auswirkungen auf den Umweltbelang Fläche	21
5.1.4	Auswirkungen auf den Umweltbelang Klima/ Luft	21
5.1.5	Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser.....	22
5.1.6	Auswirkungen auf den Umweltbelang Landschaftsbild und Erholung	22
5.1.7	Auswirkungen auf den Umweltbelang Mensch / Wohnen	22
5.1.8	Auswirkungen auf den Umweltbelang Kultur- / Sachgüter	23
5.1.9	Auswirkungen auf die Wechselwirkungen.....	23
5.1.10	Verträglichkeitsprüfung mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000)	23
5.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht- Durchführung der Planung.....	24
6	SONSTIGE VORGABEN ZUM UMWELTBERICHT	24
6.1	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	24
6.2	Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen.....	24
6.3	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	24
6.4	Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	25
6.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ...	25

7	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	25
8	QUELLEN	26
9	INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLAN.....	27
9.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	27
9.1.1	Vermeidung und Verringerung von Eingriffen.....	28
9.1.2	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz	28
9.1.2.1	Arten und Biotope	28
9.1.2.2	Boden	28
9.2	Kompensation – Grünplanerische Festsetzungen.....	29
9.2.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB	29
9.2.2	Maßnahmen innerhalb des Planungsgebiets - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB	30
9.3	Zusammenfassende „Eingriffs-/Ausgleichs“- Bewertung gemäß § 15 BNatSchG	30
10	PFLANZENLISTE	31
10.1	Pflanzenliste für Flächen mit allgemeinen Festsetzungen	31

Anlagen

Anlage 1: Bestand und Bewertung (Stand: 21.07.2020)

Anlage 2: Maßnahmenplan (Stand: 21.07.2020)

UMWELTBERICHT

1 Einleitung

Gesetzliche Grundlagen für die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft in der Bauleitplanung bilden das BNatSchG und das BauGB. Diese Gesetze fordern unterschiedliche Fachplanungen (Grünordnungsplan, Eingriffsregelung, Umweltbericht). Die Inhalte dieser Fachplanungen sind ähnlich und überschneiden sich. Aufgrund dessen werden im Folgenden die verschiedenen Fachplanungen zusammengefasst.

1.1 Problemstellung / Abgrenzung des Untersuchungsraums

Hinsichtlich der Planung und Ziele des Bebauungsplans „Malteserschloss“ wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand der Stadt Heitersheim an der Staufener Straße im Westen und der Johanniterstraße im Süden. Im Osten schließt sich der Römerpark an das Gelände an. Das Untersuchungsgebiet ist geprägt durch das Malteserschloss mit großzügigen Grün- und Parkflächen sowie dem Schlossgarten im Norden. Weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind nicht zu erwarten. Daher kann der Untersuchungsbereich in der Regel auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt werden. Ausnahmen bilden lediglich das Orts- und das Landschaftsbild. Weitere Informationen sind der Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen.



Abb. 1: Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraums (gelb umrandet)

1.2 Scopingverfahren

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Vorfeld der Erstellung des Umweltberichts zunächst festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der umweltschützenden Belange für die Abwägung zu erfolgen hat. Dieser Verfahrensschritt wird mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) „Scoping“ genannt.

Die Gliederung des Scopingpapiers orientiert sich an den für die Umweltprüfung gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgelegten Inhalten der Umweltprüfung.

- Darstellung des Bebauungsplans mit Inhalt, Größe, Standort, Art und Umfang der Planungen
- Darstellung von Vorgaben durch Fachgesetze und Fachpläne sowie der für das Plangebiet relevanten Umweltziele und deren Berücksichtigung
- Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen mit Berücksichtigung der Teilaspekte Bestandsaufnahmen, Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens, Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Beeinträchtigungen, Planungsalternativen
- Beschreibung der Verfahren der Umweltprüfung, Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen des Bebauungsplans (Monitoring) sowie allgemein verständliche Zusammenfassung.

Ergänzend erfolgen Festlegungen, in welcher Form die weiteren Teilaspekte der Umweltprüfung, ob und wie z.B. die naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, FFH-Vorprüfung und/ oder FFH-Verträglichkeitsprüfung sowie die Erarbeitung von grünplanerischen Festsetzungen für die Übernahme in den Bebauungsplan erfolgen sollen.

Für das Plangebiet wird eine artenschutzrechtliche Prüfung für die Tiergruppen Vögel, Reptilien, Amphibien, Insekten und Fledermäuse durchgeführt, die zur Offenlage im Umweltbericht berücksichtigt und als Anlage beigefügt wird.

1.3 Übergeordnete Planungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Heimersheim / Ballrechten-Dottingen / Eschbach ist das 4,74 ha umfassende Plangebiet als Gemischte Baufläche (0,85 ha), als Gemeinbedarfsfläche (0,51 ha), als Sonderbaufläche Bestand (1,38 ha) sowie als Sonderbaufläche geplant (2,0 ha) dargestellt.

1.4 Rechtsgrundlagen und Ziele des Umweltberichts

Entsprechend dem BauGB vom 03. November 2017 ist für alle Bebauungsplanverfahren, die nicht im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, ein Umweltbericht anzufertigen.

Nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und der Anlage 1 zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Als Teil der Begründung ist der Umweltbericht zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans öffentlich auszulegen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind, um eine „... nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu erreichen, (...) eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln...“, unter anderem auch die „... Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“ zu berücksichtigen.

Diese Vorgaben werden im § 1 a Abs. 3 BauGB genauer geregelt. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach Möglichkeit zu mindern.

1.5 Ziele des Umweltschutzes nach den Fachgesetzen und Fachplänen

Bei der Untersuchung wird die Gesamtfläche betrachtet. Zu berücksichtigen sind die Ziele auf den übergeordneten Ebenen sowie auf der Ebene der kommunalen Gesamtplanung. Im Rahmen der Erarbeitung werden die Zielsetzungen schutzgutbezogen und auf den Raum hin herausgearbeitet und konkretisiert. Auf eine weitergehende Darstellung der Aussagen wird an dieser Stelle verzichtet.

Übersicht zu den gesetzlichen Zielen:

Vorgaben, Gesetze, Verordnungen, Richtlinien	Inhaltliche Aspekte
Gesetzliche Rahmenbedingungen und Vorgaben	
§§ 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 15.09.2017	Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge. Diese Ziele wurden für das Gebiet räumlich konkretisiert. Diese konkretisierten Ziele und Grundsätze gelten vor dem Hintergrund der ermittelten Bewertungen der Schutzgüter.
§§ 9 und 11 BNatSchG	Landschaftsplanung zur Vorbereitung oder Ergänzung der Bauleitplanung
§§ 33 und 34 BNatSchG	NATURA 2000 - Allgemeine Schutzvorschriften, Verschlechterungsverbot

Vorgaben, Gesetze, Verordnungen, Richtlinien	Inhaltliche Aspekte
Gesetzliche Rahmenbedingungen und Vorgaben	
	Verträglichkeit und Unzulässigkeit von Plänen und Projekten
Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) vom 19.12.2010, gültig seit 01.04.2011	Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen
§§ 1 Abs. 5 und 6 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes u. der Landschaftspflege
§ 1a BauGB § 2 Abs. 4 BauGB	Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung von Umweltrisiken Einheitliche Umweltprüfung zum Bauleitplanverfahren
Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) i.d.F. vom 14.12.2004, zuletzt geändert am 17.12.2009	Die allgemeinen Zielaussagen wurden im Rahmen der Landschaftsplanung konkretisiert. Sie gelten auf Grundlage der ermittelten Bewertungen des Schutzgutes Boden.
Wassergesetz Baden-Württemberg (WG BW) i.d.F. vom 03.12.2013, zuletzt geändert am 23.02.2017	Die allgemeinen Zielaussagen wurden im Rahmen der Landschaftsplanung konkretisiert. Sie gelten auf Grundlage der ermittelten Bewertungen der Schutzgüter Boden und Wasser.
Landesplanung	
Landesentwicklungsplan BW 2002	Ziele der räumlichen Entwicklung Baden-Württembergs
Regionalplanung	
Regionalplan Südlicher Oberrhein (Stand: Januar 2019)	u.a. Vorgaben zu Grünzäsuren, Regionalen Grünzügen und Vorrangbereichen
Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Stand: September 2013)	u.a. Angaben zum Regionalen Biotopverbund

2 Bestandsaufnahme Umweltbelange

2.1 Vorbemerkung

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes setzt sich zum einen aus den heutigen Nutzungen, der Nutzungsintensität und den dadurch resultierenden Vorbelastungen und zum anderen aus der Ausprägung der natürlichen Faktoren zusammen. Als Grundlage dient der Landschaftsplan der Gemeinden Heitersheim, Ballrechten-Dottingen und Eschbach (Büro Jenne, 2006).

Zur Bewertung der Biotoptypen im Gebiet wird der von der LUBW Baden-Württemberg herausgegebene Schlüssel zur „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württemberg zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ herangezogen (Ökokonto-Verordnung – (ÖKVO) vom 19.12.2010). Die Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) bietet mit diesem Verfahren eine Anleitung zur Bewertung von Biotoptypen im Rahmen der Landschaftsplanung und des Naturschutzes. Kernpunkt des Verfahrens ist eine standardisierte Bewertung auf der Basis einer 64-Punkte-Skala.

Die Ökokontoverordnung enthält für alle Biotoptypen Normalwerte und Wertspannen, mit deren Hilfe Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen in Ökopunkte je Quadratmeter bewertet werden können. Für die Bewertung bestehender Biotope (Bestand) ist das Feinmodul (F-Wert), bei der Planung höherwertiger Biotope, die nicht unmittelbar durch die vorgesehenen Maßnahmen entstehen, ist dagegen das Planungsmodul (P-Wert) zu verwenden (siehe ÖKVO). Bei normaler Ausprägung des Biotoptyps ist der angegebene Normalwert zu verwenden. Bei einer vom Normalwert abweichenden Biotopausprägung ist ein entsprechender Wert unter- oder oberhalb des Normalwerts, jedoch innerhalb der angegebenen Wertspanne, zu ermitteln.

Die Bewertung der sonstigen Umweltbelange Wasser, Klima, Fläche, Landschaftsbild, Erholung, Mensch / Wohnen und Kultur / Sachgüter lassen sich nicht eindeutig quantifizieren und werden verbal argumentativ erläutert. Bei der Bewertung der Bedeutung des Umweltbelangs Boden sind darüber hinaus die unterschiedlichen Funktionen des Bodens im Naturhaushalt zu untersuchen. Die Bewertung wird anhand der von der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg herausgegebenen Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (Bodenschutz 24, Dez. 2012) bzw. der seit April 2011 gültigen Ökokonto-Verordnung ausgeführt.

2.2 Arten und Biotope

Vorbemerkung

Im Rahmen des Umweltberichts erfolgt die Auswertung der vorhandenen Datengrundlagen für die einzelnen Teilflächen, wie z.B. der Biotopkartierung nach § 30 BNatSchG oder vorhandener Untersuchungen zu Schutzgebieten.

Bei Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund. Die Gesamtanlage des Malteserschloss ist durch vielfältige Gartenanlagen mit teilweise sehr altem und markantem Baumbestand gekennzeichnet. Nach Osten schließen an die bestehenden Gebäude der Klostergarten und eine Streuobstwiese an. Nach Norden geht die Anlage in eine großflächige Wiese (Schlossgarten) über. Die östliche Teilfläche der Wiese ist als FFH-Mähwiese „Glatthaferwiese am Malteser-Schloss“ Nr. 6510031546163301 erfasst. Das Planungsgebiet ist für den Arten- und Biotopschutz, vorbehaltlich der artenschutzrechtlichen Prüfung, von mittlerer bis hoher Bedeutung.

Schutzgebiete

Im Planungsgebiet und seinem näheren Umfeld finden sich keine Natura 2000-Schutzgebiete, Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete. Das nächstgelegene FFH-Gebiet und das nächstgelegene Naturschutzgebiet liegen ca. 3 km in östlicher Richtung entfernt. Dabei handelt es sich um eine Teilfläche des Schutzgebietes Nr. 8211341 „Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhängen“ bzw. um das Naturschutzgebiet Nr. 3.097 „Kastelberg“ auf der bewaldeten Kuppel des Castellbergs.

Biotoptypen

Feldhecke mittlerer Standorte (41.22)

Im Nordosten des Plangebiets befindet sich eine heterogen aufgebaute Feldhecke, in der die Baumschicht locker und die Strauchschicht zum Teil sehr dicht ausgeprägt ist. Am südlichen Rand des Gehölzes wachsen teilweise Ruderalpflanzen, außerdem liegen hier auch Grünschnitt bzw. Gartenabfälle.

Die Bestandsbewertung erfolgt im weiteren Verfahrensverlauf und wird zur Offenlage konkretisiert.

	Normalwert	Wertspanne
Feinmodul:	17	10 – 17 – 27

Bestandsbewertung: Wird zur Offenlage ergänzt.

Fettwiese mittlerer Standorte (33.41)

Im Nordwesten des Plangebiets wächst eine Fettwiese mittlerer Standorte, auf der auch drei Halbstamm-Obstbäume stocken.

Die Wiese setzt sich auch östlich daran anschließend, nördlich der FFH-Mähwiese, fort; diese Bereiche, die sich an der nördlichen Plangebietsgrenze befinden, sind offensichtlich auch vom Laubfall der dort wachsenden, großen Einzelbäume bzw. der Feldhecke geprägt. Vereinzelt wachsen dort auch kleine Sträucher.

Die Bestandsbewertung erfolgt im weiteren Verfahrensverlauf und wird zur Offenlage konkretisiert.

	Normalwert	Wertspanne
Feinmodul:	13	8 – 13 – 19

Bestandsbewertung: Wird zur Offenlage ergänzt.

Streuobstwiese (33.41 / 45.40)

Im Südosten des Gebiets ist zwischen der „Villa Louise“ und dem Klostergarten eine Streuobstwiese angelegt, die von in Reihen gepflanzten Nieder-, Halb- und Hochstammobstbäumen geprägt ist. Der Baumbestand setzt sich sowohl aus älteren Bäumen mit geringem Totholzanteil als auch aus jungen Neupflanzungen zusammen. An den älteren Bäumen sind vereinzelt Nisthilfen angebracht.

Die Bestandsbewertung erfolgt im weiteren Verfahrensverlauf und wird zur Offenlage konkretisiert.

<u>Grünland</u>	Normalwert	Wertspanne
Feinmodul:	13	8 – 13 – 19

<u>+ Streuobstbestand</u>	Normalwert	Wertspanne
Feinmodul:	+6	+3 – +6 – +9

Bestandsbewertung: Wird zur Offenlage ergänzt.

Magerwiese mittlerer Standorte (33.43)

Im Nordosten des Plangebiets ist eine Magerwiese entwickelt, die als FFH-Mähwiese „Glatt-haferwiese am Malteser-Schloss (Nr. 6510031546163301)“ erfasst ist. Es handelt sich um eine artenreiche Glatthaferwiese Typ C, die mit einzelnen nieder-, halb- und hochstämmigen Obstbäumen bestanden ist.

Die Bestandsbewertung erfolgt im weiteren Verfahrensverlauf und wird zur Offenlage konkretisiert.

	Normalwert	Wertspanne
Feinmodul:	21	12 – 21 – 32

Bestandsbewertung: Wird zur Offenlage ergänzt.

Garten (60.60)

Das Plangebiet ist geprägt von zwei größeren Gartenanlagen: Der Kloostergarten befindet sich im östlichen Zentrum des Gebiets und ist von Zierstauden und –gehölzen, Kräutern, Beersträuchern sowie einem Fußweg, Rasenflächen, Sitzmöglichkeiten und einem Gartenhäuschen geprägt.

Der Kräutergarten befindet sich an der Johanniterstraße und zeichnet sich durch beschilderte Kräuterbeete sowie Fußwegen und Sitzgelegenheiten aus.

Um die „Villa Louise“ befinden sich Gartenflächen, die – soweit von außen einsehbar – von Rasenflächen und Gehölzen geprägt ist.

Die Bestandsbewertung erfolgt im weiteren Verfahrensverlauf und wird zur Offenlage konkretisiert.

	Normalwert	Wertspanne
Feinmodul:	6	6 – 12

Bestandsbewertung: Wird zur Offenlage ergänzt.

Park (60.60, 45.10–.30, 33.80)

Im Südwesten des Plangebiets befindet sich eine Parkanlage mit Zierrasen und –hecken, Rosenbögen, Blumentrögen und teilweise markanten Einzelbäumen. Die Parklandschaft ist von gepflasterten Wege und Bänken durchzogen und im Norden zierte eine kleine Baumreihe die Anlage.

Die einzelnen Biotopkomplexe des Parks werden in ihren Flächenanteilen bis zur Offenlage herausgearbeitet und bewertet.

Hoffläche (60.20, 60.23, 60.24, 60.50)

Im südöstlichen Teil des Plangebiets befindet sich zwischen den Häusern „Marien“, „Bethania“, „Lambert“, „Gabriel“ und „Raphael“ Hofflächen als Biotopkomplex aus Pflastersteinen, Asphalt und wassergebundenen Decken mit Pflanzenbewuchs. Blumenrabatte sowie sehr

markante Einzelbäume, die teilweise in Baumscheiben stocken, charakterisieren die Hofflächen ebenso wie ein kleines Pavillongebäude.

Die einzelnen Biotopkomplexe der Hoffläche werden in ihren Flächenanteilen bis zur Offenlage herausgearbeitet und bewertet.

Intensivgrünland (33.61)

Um den Gebäudekomplex des „Malteserschlosses“ sowie an der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist offensichtlich mehrmals im Jahr gemähtes Grünland verbreitet. Auf den Grünlandflächen um das Malteserschloss stocken vereinzelt auch gepflegte Ziersträucher und Einzelbäume.

Die Bestandsbewertung erfolgt im weiteren Verfahrensverlauf und wird zur Offenlage konkretisiert.

	Normalwert	Wertspanne
Feinmodul:	6	6

Bestandsbewertung: Wird zur Offenlage ergänzt.

Kleine Grünfläche (60.50)

An die einzelnen Gebäude angrenzend oder entlang von Wegen und Plätzen finden sich in kleine Mauerwerke, Betonsteinplatten und Pflastersteine eingefasste Rabatte, die mit Zierstauden- und –gehölzen bepflanzt sind.

Die Bestandsbewertung erfolgt im weiteren Verfahrensverlauf und wird zur Offenlage konkretisiert.

	Normalwert	Wertspanne
Feinmodul:	4	4 – 8

Bestandsbewertung: Wird zur Offenlage ergänzt.

Straße, Weg oder Platz (60.20)/ Gepflasterte Straße oder Platz (60.21)

Innerhalb und um die Schlossanlage sowie durch den Schlossgarten sind zahlreiche Wege und kleine Zufahrtsstraßen angelegt, die meist mit Pflastersteinen ausgebaut sind. Außerdem finden sich Plätze, die unterschiedlich genutzt werden, z. B. auch als Fahrradstellplätze oder Parkplätze.

Die Bestandsbewertung erfolgt im weiteren Verfahrensverlauf und wird zur Offenlage konkretisiert.

	Normalwert	Wertspanne
Feinmodul:	1	1

Bestandsbewertung: Wird zur Offenlage ergänzt.

Von Bauwerken bestandene Fläche (60.10)

Der südliche Teil des Plangebiets ist gekennzeichnet durch die Bauwerke des Malteserschlosses.

Die Bestandsbewertung erfolgt im weiteren Verfahrensverlauf und wird zur Offenlage konkretisiert.

	Normalwert	Wertspanne
Feinmodul:	1	1

Bestandsbewertung: Wird zur Offenlage ergänzt.

Einzelbäume (45.30)

Im Plangebiet kommt eine Vielzahl von Einzelbäumen vor, welche sich in ihrer Art und ihrer Größenklasse (Stammumfang) voneinander unterscheiden.

Die im Plangebiet vorkommenden Einzelbäume werden zur Offenlage anhand ihrer Art, ihres Stammumfangs und ihrem Standort berücksichtigt und bewertet.

Fauna

Für das Planungsgebiet wird eine artenschutzrechtliche Prüfung für die Tiergruppen Vögel, Reptilien, Amphibien, Insekten und Fledermäuse durchgeführt, die zur Offenlage im Umweltbericht berücksichtigt und als Anlage beigefügt wird.

2.3 Geologie /Boden

Vorbemerkung

Die Bestandserfassung und Bewertung erfolgt in Anlehnung an das Bodenschutzgesetz auf der Grundlage der von der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg herausgegebenen Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (Bodenschutz 24, Dez. 2012).

Zur Berücksichtigung der Einzelfunktionen für den Umweltbelang Boden sind gemäß dem § 2 Abs. 2 Nr. 1a bis c des Bundesbodenschutzgesetzes zu untersuchen:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit,
- Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf,
- Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe,
- Standort für die natürliche Vegetation.

Bestand

Geologie: Das geologische Ausgangssubstrat besteht aus Lößlehm, oft mehrschichtig aufgebaut (örtlich auch kalkreiches Lösssediment im tiefen Untergrund).

Boden: Nach der digitalen Bodenkarte von Baden-Württemberg handelt es sich im Änderungsbereich um anthropogen stark veränderte bzw. beeinträchtigte Böden in innerstädtischer Lage. In solchen Fällen ist es zulässig, die Böden in Bezug auf deren Funktionserfüllung der Bewertungsklasse 1 (gering) zuzuordnen (LUBW 2012: Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung).

Für die im Innenbereich liegenden großflächigen Grünflächen (Schlossgarten) ist dies jedoch nicht zulässig, da es sich hierbei offensichtlich um ungestörte Böden handelt. Für diese Böden ist eine Bewertung nach LUBW erforderlich.

Bei den Böden im Schlossgarten werden die angrenzend vorliegenden Bodendaten zugrunde gelegt. Hierbei handelt es sich um mäßig tief bis tief entwickelte Parabraunerden aus Löss.

Bewertung

Die tiefgründigen Böden sind hinsichtlich ihrer **natürlichen Bodenfruchtbarkeit** als hoch bis sehr hoch (3,5) eingestuft. Als **Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen** und in ihrer Funktion **als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf** werden die Böden als hoch (Bewertungsstufe 3) bewertet. Die Gesamtbewertung **3,17 (hoch)**.

Als **Standort für naturnahe Vegetation** wird die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch nicht erreicht.

Vorbelastung

Durch gegebene Bebauung und rechtliche Voraussetzung zur Bebauung im Bereich des Sondergebiets, des Mischgebietes und der Fläche für Gemeinbedarf mit verbundener Flächenversiegelung ist das Gebiet bereits vorbelastet.

Des Weiteren wird das Plangebiet in der VwV Boden (Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial, Stand: März 2007) mit der Wertstufe Z2 (sign. erhöht) bewertet.

2.4 Fläche

Bestand

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet (Bestand), als Mischgebiet, als Fläche für Gemeinbedarf und als geplantes Sondergebiet (Schlossgarten) dargestellt.

2.5 Klima/ Luft

Bestand

Der Bearbeitungsbereich liegt im Einflussbereich der wärmebegünstigten Oberrheinebene bzw. der Vorbergzone. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei ca. 9° C. Die jährliche Niederschlagsmenge steigt von der Rheinebene mit rd. 600 mm/ Jahr auf ca. 900 mm/ Jahr zur Vorbergzone.

Lokale Berg- und Talwind-Systeme zwischen Rheintal und Schwarzwald, die nächtliche Abkühlung bringen, sind im Bearbeitungsgebiet noch deutlich spürbar.

Bewertung

Nach dem Landschaftsrahmenplan kommt dem Gebiet als wichtiger Freiraumbereich mit thermischer und/ oder lufthygienischer Ausgleichsfunktion (REKLISO B1 und C1 – niedrige Priorität) eine mittlere Bedeutung zu.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich mit zusätzlichen Luft-/ oder Wärmebelastungsrisiken durch verminderten Luftaustausch.

Vorbelastung

Durch gegebene Bebauung und rechtliche Voraussetzung zur Bebauung im Bereich des Sondergebiets, des Mischgebietes und der Fläche für Gemeinbedarf mit verbundener Flächenversiegelung ist das Gebiet bereits vorbelastet.

2.6 Wasser

2.6.1 Grundwasser

Vorbemerkung

Für den Umweltbelang Grundwasser ist vor allem die Nutzung der bestehenden Grundwasservorkommen zur Trinkwasserversorgung entscheidend. Diesbezüglich sind somit insbesondere die weitgehende Erhaltung der Grundwasserneubildung sowie die Sicherung der Grundwasserqualität ausschlaggebend.

Bestand

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen wird im Hinblick auf die Filter- und Pufferfunktion der Grundwasserdeckschichten (Bodenfunktionen) abgeschätzt. Aufgrund des mittleren Filter- und Puffervermögens der flach bis mitteltiefgründigen Bodendeckschichten ergeben sich mittlere Risiken für die Grundwasserqualität bei wasserlöslichen Schadstoffen.

Bewertung

Nach dem Landschaftsrahmenplan kommt dem Untersuchungsbereich eine mittlere Bedeutung als Bereich mit sehr hohen Grundwasservorkommen zu.

Die Verringerung der Grundwasserneubildung hängt im Wesentlichen vom Grad der Versiegelung ab.

Vorbelastung

Durch gegebene Bebauung und rechtliche Voraussetzung zur Bebauung im Bereich des Sondergebiets, des Mischgebietes und der Fläche für Gemeinbedarf mit verbundener Flächenversiegelung ist das Gebiet bereits vorbelastet.

2.6.2 Oberflächenwasser

Bestand

Entlang der nördlichen Gebietsgrenze verläuft ein temporär wasserführender Entwässerungsgraben, der erhalten und durch die Ausweisung eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens geschützt werden soll.

2.7 Landschaftsbild / Erholung

Bestand

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand der Stadt Heimersheim an der Staufener Straße im Westen und der Johanniterstraße im Süden. Im Osten schließt sich der Römerpark an das Gelände an.

Neben den baulichen Anlagen prägen gerade auch die vielfältigen Grün- und Freiflächen, wie der Garten im Innenhof der Vorburg sowie der weitläufige Schlossgarten mit seinen vielfältigen Grünflächen, das Bild des Malteserschlosses.

Bewertung

Das Malteserschloss mit seinen Anlagen und umgebenden Grün- und Freiflächen, v.a. auch in Verbindung mit dem angrenzenden Römerpark, ist für das Landschafts- und Ortsbild und für die Erholung von hoher Bedeutung.

2.8 Mensch/ Wohnen

Bestand

Das Malteserschloss befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Kernorts der Stadt Heimersheim. Es wird im Norden von einem Weingut und den zugehörigen Rebflächen und im Osten vom Römerpark eingerahmt. Im Süden befindet sich die Johanniterstraße mit südlich daran angrenzenden Rebflächen. Im Westen wiederum befindet sich die Staufener Straße mit einer Wohnbebauung.

2.9 Kultur- und Sachgüter

Der Schlossgarten ist Bestandteil einer Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt.

2.10 Sparsame Energienutzung

Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen (Solaranlagen/Photovoltaik), sind im gesamten Plangebiet grundsätzlich zulässig.

2.11 Umweltgerechte Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz gesichert.

3 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, Verlagerungseffekte und Wirkungszusammenhänge des Naturhaushaltes, der Landschaft und des Menschen zu betrachten. Um die verschiedenen Formen der Wechselwirkungen zu ermitteln, werden die Beziehungen der Umweltbelange in ihrer Ausprägung ermittelt und miteinander verknüpft, wie die folgende Tabelle zeigt:

	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden/ Fläche	Wasser	Klima	Landschafts- bild
Mensch		Struktur und Ausprägung des Wohnumfeldes und des Erholungsraumes	-	Grundwasser als Brauchwasserlieferant und ggf. zur Trinkwassersicherung	Steuerung der Luftqualität und des Mikroklimas. Beeinflussung des Wohnumfeldes und des Wohlbefindens.	Erholungsraum
Tiere/ Pflanzen	Störungen und Verdrängen von Arten, Trittbelastung und Eutrophierung, Artenverschiebung		Standort und Standortfaktor für Pflanzen, Standort und Lebensmedium für höhere Tiere und Bodenlebewesen	Standortfaktor für Pflanzen und Tiere	Luftqualität und Standortfaktor	Grundstruktur für unterschiedliche Biotope
Boden / Fläche	Trittbelastung, Verdichtung, Strukturveränderung, Veränderung der Bodeneigenschaften	Zusammensetzung der Bodenfauna, Einfluss auf die Bodengenese		Einflussfaktor für die Bodengenese	Einflussfaktor für die Bodengenese	Grundstruktur für unterschiedliche Böden
Wasser	Eutrophierung und Stoffeinträge, Gefährdung durch Verschmutzung	Vegetation als Wasserspeicher	Grundwasserfilter und Wasserspeicher		Steuerung der Grundwasserneubildung	Einflussfaktor für das Mikroklima
Klima	-	Steuerung des Mikroklimas z. B. durch Beschattung	Einfluss auf das Mikroklima	Einflussfaktor für die Verdunstungsrate		Einflussfaktor für die Ausbildung des Mikroklimas
Landschafts- bild	Neubaustrukturen, Nutzungsänderung, Veränderung der Eigenart	Vegetation als charakteristisches Landschaftselement	Bodenrelief	-	Landschaftsbildner über die Ablagerung von z. B. Löß	

Wechselwirkungsbeziehungen der Umweltbelange (nach Schrödter 2004, verändert)

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind dem integrierten Grünordnungsplan zu entnehmen.

5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nicht-Durchführung der Planung

5.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Umweltauswirkungen können sich grundsätzlich auf alle Umweltbelange erstrecken. Dabei sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a, c und d BauGB neben den Umweltbelangen Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima und dem Wirkungsgefüge zwischen ihnen, der Landschaft, der biologische Vielfalt, des Menschen, seiner Gesundheit und der Bevölkerung insgesamt, der Kultur- und sonstigen Sachgüter auch die sonstigen Belange nach § 1 Abs. 6 S. 7 b, e – i BauGB und nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB zu untersuchen. Die im Bebauungsplan vorgesehenen planerischen Elemente (vgl. Kap. 3) erzeugen unterschiedliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingter Art und teils Folgewirkungen mit variabler Reichweite und Intensität auf die o.g. Umweltbelange.

Auswirkungen auf die Umweltbelange (Konfliktanalyse)

Im Rahmen der Darstellung der Auswirkungen sind die in den Teilbereichen bestehenden Vorbelastungen (z. B. Flächenversiegelung, Lärmemissionen) zu nennen.

Zunächst werden die für die jeweiligen Umweltbelange relevanten Auswirkungen, die z. B. durch Versiegelung, Überbauung, Flächeninanspruchnahme oder durch verkehrsbedingte Prozesse erzeugt werden, dargestellt. Dies sind die Auswirkungen auf die Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

5.1.1 Auswirkungen auf den Umweltbelang Arten und Biotope

Der Vegetationsbestand wird im Bereich der geplanten Bebauung entfernt und bei der Zwischenlagerung von Oberboden vorübergehend in Anspruch genommen.

Im Bereich der versiegelten Flächen werden künftig die Biotopfunktionen ganz entfallen.

Fauna

Für das Plangebiet wird eine artenschutzrechtliche Prüfung für die Tiergruppen Vögel, Reptilien, Amphibien, Insekten und Fledermäuse durchgeführt, die zur Offenlage im Umweltbericht berücksichtigt und als Anlage beigefügt wird.

Beeinträchtigung: mittel – hoch (bei Inanspruchnahme wertgebender Biotopstrukturen und vorbehaltlich artenschutzrechtlicher Prüfung)

5.1.2 Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden

In der temporären Bauphase könnten sich bei unsachgemäßem Umgang mit Oberboden und auf den angrenzenden Flächen von Gebäuden und Straßen Gefährdungen durch Verdichtungen und Bodengefügeveränderungen ergeben, welche jedoch durch fachgerechten Umgang minimiert werden können. Durch den sachgerechten Umgang mit Boden (vgl. Kap. 9.1.1) während der Bauphase mit Oberbodenabtrag, sachgerechter Zwischenlagerung, Unterbodenlockerung und Auftrag des Oberbodens nach Abschluss der Bauarbeiten (Rekultivierung), sind jedoch keine nachhaltigen Beeinträchtigungen vorhandener Bodenfunktionen zu erwarten.

Eine starke Beeinträchtigung ergibt sich durch anlagebedingte zusätzliche Überbauung und Versiegelung offener Böden. Die Versiegelung von Böden bedeutet den (nahezu) vollständigen Verlust aller natürlichen Funktionen und führt zur Bewertungsklasse 0.

Durch Baumaßnahmen (Auffüllungen, Abgrabungen, Baugruben, etc.) werden die natürlichen Bodenschichten gestört und Boden verdichtet. Die Eingriffe in natürliche Bodenschichten sind durch geeignete Maßnahmen zu minimieren.

In ihrer Bewertung werden die Böden im Gebiet als hochwertig eingestuft (Gesamtbewertung: 3,17). Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung sind die Beeinträchtigungen für den Umweltbelang Boden im Bereich der Neuversiegelung als hoch zu beschreiben.

Beeinträchtigung: hoch (im Bereich zusätzlicher Flächenversiegelung)

5.1.3 Auswirkungen auf den Umweltbelang Fläche

Die Auswirkungen durch den Flächenverlust entsprechen den beschriebenen Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden. Der Konfliktschwerpunkt ergibt sich durch eine anlagebedingte zusätzliche Überbauung und Versiegelung offener Böden.

Beeinträchtigung: hoch (im Bereich zusätzlicher Flächenversiegelung)

5.1.4 Auswirkungen auf den Umweltbelang Klima/ Luft

Konflikte sind infolge potenzieller zusätzlicher Flächenversiegelung und Bebauung sowie durch den Verlust von Gehölzen zu erwarten.

Eine Minderung des Konflikts kann durch Pflanzung neuer Gehölze erreicht werden.

Beeinträchtigung: gering

5.1.5 Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser

Grundwasser

Auswirkungen baulicher Art sind insbesondere dort zu erwarten, wo in Folge von Grabungsarbeiten der schützende Bodenkörper entfernt und damit die vorhandenen Deckschichten verringert werden. Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen steigt dort die Wahrscheinlichkeit einer Verunreinigung des Grundwassers.

Der Konfliktschwerpunkt liegt durch die zusätzliche Versiegelung bisher unversiegelter Flächen in der lokalen geringfügigen Verringerung der Grundwasserneubildung. Eine Oberflächenwasserversickerung über belebte Bodenschichten kann eine Minderung dieses Konflikts erreichen und sollte untersucht werden.

Beeinträchtigung: gering

Oberflächenwasser

Entlang der nördlichen Gebietsgrenze verläuft ein temporär wasserführender Entwässerungsgraben, der erhalten und durch die Ausweisung eines 5,0 m breiten Gewässerrandstreifens geschützt werden soll.

Beeinträchtigung: gering

5.1.6 Auswirkungen auf den Umweltbelang Landschaftsbild und Erholung

Durch die geplante Nutzung des Plangebiets als private Internatsschule sind keine grundsätzlichen Nutzungsänderungen geplant.

Durch die Planung ergeben sich potenzielle Konflikte durch Eingriffe in bestehende, wertgebende Orts- und Landschaftsstrukturen. Bei einem weitgehenden Schutz und Erhalt der Gesamtanlage einschließlich der Grünflächen sowie der Gewährleistung einer öffentlichen Zugänglichkeit der Innenhöfe und des Schlossgartens, sind allerdings keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Beeinträchtigung: mittel

5.1.7 Auswirkungen auf den Umweltbelang Mensch / Wohnen

Während der Bauphase ist vor allem mit immissionsbedingten Belastungen zu rechnen. Dies sind in erster Linie Lärm, der durch Baumaschinen und den Schwerlastverkehr verursacht werden kann, sowie verkehrsbedingte als auch visuelle Beeinträchtigungen.

Durch die geplante Nutzung des Plangebiets als private Internatsschule kommt es zu keiner grundsätzlichen Nutzungsänderung, sodass diesbezüglich keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind.

Im Gegensatz zur heutigen Situation kann es aufgrund der steigenden Nutzerzahl (Schülerinnen und Schüler, Lehrerinnen und Lehrer, Gäste), die sich auch auf den Freiflächen außerhalb der Gebäude aufhalten werden, zu höheren Lärmemissionen kommen. Ein gegenüber der Bestandssituation erhöhter Lärmpegel ist auch aufgrund einer steigenden Anzahl an PKW-Fahrten zu erwarten.

Die höheren Lärmemissionen werden aber dennoch als verträglich eingestuft, insbesondere da im unmittelbaren Umfeld des Malteserschlosses eine Wohnnutzung nur in einem untergeordneten Teilbereich westlich der Staufener Straße stattfindet.

Beeinträchtigung: gering

5.1.8 Auswirkungen auf den Umweltbelang Kultur- / Sachgüter

Der Schlossgarten ist Bestandteil einer Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt.

Konflikte könnten durch die Anlage von Sportanlagen (Beachvolleyball, Sprunggrube, Tartanbahn o. ä.) im westlichen Teilbereich des Schlossgartens entstehen.

Eine Minderung des Konflikts kann dadurch erreicht werden, dass diese nur in untergeordneter Form zugelassen werden und der Anteil der unversiegelten Grünflächen überwiegen muss. Der östliche Teil des Schlossgartens wiederum sollte in Gänze als Grünfläche erhalten bleiben (Ausweisung als FFH-Mähwiese).

Beeinträchtigung: gering – mittel

5.1.9 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen

Wechselwirkungen der Umweltbelange untereinander sind, soweit erkennbar und von Belang, bereits in den einzelnen Kapiteln über die Umweltbelange behandelt worden.

Die Wechselwirkungen im Zuge von Baumaßnahmen, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans zustande kommen, beziehen sich im Wesentlichen bei Flächeninanspruchnahme, Bodenzerstörung, Versiegelung auf den Umweltbelang Boden und Fläche. Dadurch werden gleichzeitig Wirkungen auf die Umweltbelange Wasser, Arten/Biotop, Klima, Landschaftsbild und Mensch/Wohnen indiziert.

Sonstige größere Beeinträchtigungen der Wechselbeziehungen zwischen den Umweltbelangen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

5.1.10 Verträglichkeitsprüfung mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000)

Schutzgebiete mit europäischer und nationaler Bedeutung (Natura 2000, LSG oder NSG) sind im Planungsgebiet selbst und im näheren Umfeld nicht vorhanden.

5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

In der Begründung des Bebauungsplans wird bereits auf die Erforderlichkeit der Ausweisung eingegangen. Bei Verzicht auf die Planung („Nullvariante“) wäre eine Weiterführung der bisherigen Nutzung am wahrscheinlichsten. Dabei würden die meisten Umweltbelange kaum verändert.

6 Sonstige Vorgaben zum Umweltbericht

6.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der Betrachtung anderweitigen Planungsmöglichkeiten sind die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden die Belange von Grünordnung aufgegriffen und berücksichtigt. Der Bebauungsplan ist auf eine flächensparende Bebauung ausgerichtet.

6.2 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine besondere Anfälligkeit der im Plangebiet zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.

6.3 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die verwendeten Bewertungsmethoden bei der Ausarbeitung des Umweltberichts und der Eingriff- /Ausgleichsbilanz sind im Kapitel „Integrierter Grünordnungsplan“ aufgezeigt.

Die berücksichtigten und eingearbeiteten Gutachten und Planungsgrundlagen sind dem Kapitel „Bestandsaufnahme Umweltbelange“ zu entnehmen.

Besonderheiten bei den technischen Verfahren zur Umweltprüfung sind derzeit nicht vorgesehen.

Aussage zu kumulierenden Auswirkungen der Vorhaben im Plangebiet mit Vorhaben in benachbarten Plangebietern können nicht getroffen werden, da die dafür notwendigen Datengrundlagen nicht vorliegen.

Über die Arten und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterung, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen kann aufgrund fehlender Daten keine Aussage getroffen werden. Über die Art und Menge der zu erwartenden Abfälle liegen keine Angaben vor.

6.4 Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Ziel der Umweltüberwachung ist die Prüfung, ob bei der Durchführung von Plänen Umweltauswirkungen eintreten, die bei den Prognosen der Umweltauswirkungen in der Erstellung des Umweltberichts nicht, bzw. nicht in der entsprechenden Ausprägung ermittelt worden sind. Gegenstand der Umweltüberwachung sind erhebliche prognostizierte Umweltauswirkungen im Hinblick darauf, ob sie z. B. in prognostizierter Intensität, räumlicher Ausbreitung und zeitlichem Verlauf auftreten.

Überwachung innerhalb des Geltungsbereichs:

Überwachung auf privaten Flächen: Damit die Festsetzungen eingehalten werden, wird die Stadt alle rechtlichen Möglichkeiten (u.a. § 178 BauGB) nutzen. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Einhaltung der GRZ-Flächen zu kontrollieren.

Überwachung auf öffentlichen Flächen: Die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist durch die Stadt Heimersheim sicherzustellen.

Überwachung außerhalb des Geltungsbereichs:

Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs und deren Überwachung werden ggf. im weiteren Verfahren erarbeitet und zur Offenlage ergänzt.

6.5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. Hieran schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Äußerung zu einer Änderung der Planung führt.

Die Ergebnisse der Trägerbeteiligung nach BauGB werden in den Umweltbericht eingearbeitet.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die vorliegende Planung sind im Bereich zusätzlicher Flächenversiegelung umwelterhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange **Boden** und **Fläche** zu erwarten. Die Auswirkungen auf den Umweltbelang **Arten/ Biotope** sind bei der Inanspruchnahme wertgebender Biotopstrukturen und in Abhängigkeit der artenschutzrechtlichen Prüfung als mittel bis hoch einzustufen. Für den Umweltbelang **Klima/ Luft** sind durch die geringe zusätzliche Versiegelung geringe Konflikte für die mikroklimatische Situation im Plangebiet zu erwarten. Durch die Planung ergeben sich für den Umweltbelang **Landschaftsbild/ Erholung** potenziell mittlere

re Beeinträchtigungen; bei einem weitgehenden Schutz und Erhalt der Gesamtanlage einschließlich der Grünflächen sowie der Gewährleistung einer öffentlichen Zugänglichkeit der Innenhöfe und des Schlossgartens sind aber keine erheblichen Auswirkungen auf den Umweltbelang zu erwarten. Für die Umweltbelange **Grundwasser/ Oberflächenwasser** sind während der Bauphase Beeinträchtigungen durch Unfälle nicht auszuschließen. Außerdem sind während der Bauphase durch die zu erwartenden Lärm- und Schadstoffbelastungen Beeinträchtigungen für den Umweltbelang **Mensch** zu erwarten. Für den Umweltbelang **Kultur-/ Sachgüter** könnten durch die Anlage von Sportanlagen im westlichen Teilbereich des Schlossgartens geringe bis mittlere Konflikte entstehen.

Zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen, die im Verfahrensverlauf näher erläutert werden.

8 Quellen

- Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) (2010): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung: Bodenschutz 24. Arbeitshilfe.
- REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN (Hrsg.) (2017): Regionalplan Südlicher Oberrhein: Regionalplan 3.0.
- REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN (Hrsg.) (2013): Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein
- REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN (Hrsg.) (2006): Regionale Klimaanalyse Südlicher Oberrhein (REKLISO)
- Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Heimersheim/ Ballrechten-Dottingen/ Eschbach
- TRINATIONALE ARBEITSGEMEINSCHAFT REKLIP (1995): Klimaatlas Oberrhein Mitte – Süd, Atlas und Textband
- Jenne (2006): Landschaftsplan der Gemeinden Heimersheim, Ballrechten-Dottingen und Eschbach
- ÖKOKONTOVERORDNUNG (ÖKVO) (2010): Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen. Fassung vom 19.12.2010.
- LGRB (2019): Digitale Bodenkarte von Baden-Württemberg M 1 : 50.000
- LGRB (2019): Digitale Geologische Karte von Baden-Württemberg M 1 : 50.000

Internet:

- Daten- und Kartendienst der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg) (2019): Umwelt-Daten und –Karten Online (UDO). <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>
- Kartenviewer des LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau): <http://maps.lgrb-bw.de/>
- Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg: <https://www.geoportal-raumordnung-bw.de/kartenviewer>

9 Integrierter Grünordnungsplan

9.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Grundlage der Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung ist das Bewertungsverfahren der Ökokontoverordnung. Die Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) bietet mit diesem Verfahren eine Anleitung zur Bewertung von Biotoptypen sowie der Anerkennung und Anrechnung zur Kompensation von Eingriffsfolgen. Kernpunkt des Verfahrens ist eine standardisierte Bewertung auf der Basis einer 64-Punkte-Skala, die jedem Biotoptyp einen Grundwert zuweist. Diesen Grundwerten können je nach Zustand des Biotoptyps Zu- und Abschläge angerechnet werden. Zusätzlich zu der Bewertung des Umweltbelangs Arten und Biotope findet in dieser Untersuchung eine beschreibende Bewertung der übrigen Umweltbelange statt (Wasser, Klima, Landschaftsbild, Mensch/ Wohnen, Sach- und Kulturgüter). Hier wurde eine 5-stufige Klassifizierung vorgenommen (sehr gering - gering - mittel - hoch - sehr hoch).

Bei den umweltrelevanten Maßnahmen ist zwischen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einerseits und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen andererseits zu unterscheiden. Bei den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen handelt es sich zunächst um allgemeine umweltschützende Maßnahmen, die unter Würdigung der örtlichen Situation, der geplanten Nutzungen und den in der Bestandanalyse festgestellten Wertigkeiten von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Sie sind Bestandteil der städtebaulichen Konzeption und beruhen im Wesentlichen auf den in § 1 BauGB formulierten Anforderungen nach nachhaltigen städtebaulichen Entwicklungen.

Die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen der Umweltbelange, die nicht vermieden oder vermindert werden können, werden dagegen soweit wie möglich im Rahmen der Abwägung ausgeglichen. Sie bemessen sich aus Art und Schwere der zu erwartenden

Eingriffe unter Berücksichtigung der positiven Wirkung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Die Beurteilung des Vorhabens, d. h. die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz, wird im Zusammenhang mit den Ausgleichmaßnahmen dargestellt.

9.1.1 Vermeidung und Verringerung von Eingriffen

- Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Grünflächen (Mutterbodenschutz, Bepflanzung bzw. Begrünung).
- Möglichst kein Einbau kulturfähigen Bodenmaterials bei Umlagerung
- Massenausgleich
- Baustelleneinrichtung: Oberboden abschieben, sichern, sachgerecht bewirtschaften. Nach Abbau der Baustelleneinrichtung sind Verdichtungen im Unterboden vor dem Auftrag von Oberboden zu beseitigen.

9.1.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

9.1.2.1 Arten und Biotope

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz für den Umweltbelang Arten und Biotope wird im weiteren Verfahrensverlauf aufgestellt und zur Offenlage konkretisiert. Ggf. anfallende Ausgleichsmaßnahmen werden ebenfalls im weiteren Verfahrensverlauf konkretisiert.

9.1.2.2 Boden

Eingriff

Der Umweltbelang Boden wird gemäß der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW, 2012) mit seinen einzelnen Bodenfunktionen bilanziert:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Sonderstandort für naturnahe Vegetation.

Mit Hilfe von Kenngrößen des Bodens werden diese Funktionen entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit in die Bewertungsklassen 0 (versiegelte Flächen, keine Funktionserfüllung) bis 4 (sehr hohe Funktionserfüllung) eingeteilt. Für die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ werden nur Standorte der Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) betrachtet. Erreicht die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch), erhält der Boden auch in der Gesamtbewertung die Wertstufe 4.

In allen anderen Fällen wird die Wertstufe des Bodens, durch das Bilden des arithmetischen Mittelwerts, aus der (Einzel-)Bewertung der weiteren drei Bodenfunktionen ermittelt.

Während der Bauphase findet eine temporäre Beanspruchung von Boden statt. Wie unter Kap. 5.1.2 und 9.1.1 erläutert, sind bei sachgerechtem Umgang mit Boden während der Bauphase, mit Oberbodenabtrag, sachgerechter Zwischenlagerung, Unterbodenlockerung und Auftrag des Oberbodens nach Abschluss der Bauarbeiten (Rekultivierung) Veränderungen des Bodengefüges möglich, jedoch keine nachhaltigen Beeinträchtigungen vorhandener Bodenfunktionen zu erwarten, so dass auf eine detaillierte Bilanzierung der temporären Eingriffe verzichtet werden kann.

Der Kompensationsbedarf für den Eingriff in den Umweltbelang Boden sowie die Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe werden zur Offenlage konkretisiert.

9.2 Kompensation – Grünplanerische Festsetzungen

9.2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen, sofern auf diesen Flächen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (auch Be- und Entladen).
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen).
- Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.
- Die in der Planzeichnung mit „F1“ gekennzeichnete private Grünfläche (FFH-Mähwiese) ist zu erhalten und weiterzuentwickeln. Zur Erhaltung und Entwicklung einer artenreichen Magerwiese erfolgt eine zweimal jährliche Mahd im Juni und September mit Abtransport des Schnittguts. Der zweite Schnitt kann durch eine extensive Beweidung ersetzt werden, bis der Aufwuchs weitgehend abgeweidet ist. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig. Die Obstbäume innerhalb der Fläche sind durch einen Verjüngungs- und Revitalisierungsschnitt zu pflegen.
- Die in der Planzeichnung mit „F2“ gekennzeichnete private Grünfläche mit Streuobstwiese ist zu erhalten. Zum Erhalt und zur Entwicklung einer Extensivwiese ist ei-

ne ein- bis zweimal jährliche Mahd der Wiese mit Abfuhr des Schnittguts vorzunehmen. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig. Pflege der Obstbäume durch Verjüngungs- und Revitalisierungsschnitt.

- Die in der Planzeichnung mit „F3“ gekennzeichneten Gewässerrandstreifen sind mit ihren Feldgehölzen und Einzelbäumen zu erhalten.
- Die in der Planzeichnung mit „Parkanlage“ gekennzeichnete private Grünfläche ist durch eine angepasste Pflege in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern.
- Die in der Planzeichnung mit „Kräutergarten“ und „Klostergarten“ gekennzeichneten privaten Grünflächen sind durch eine angepasste Pflege in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern.

9.2.2 Maßnahmen innerhalb des Planungsgebiets - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Der Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m ist auf Dauer von Überbauung, Versiegelung und Verdichtung freizuhalten. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten sind diese Bäume einschließlich ihres Wurzelraums zu sichern.

Weitere Maßnahmen innerhalb des Planungsgebiets zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB werden zur Offenlage konkretisiert.

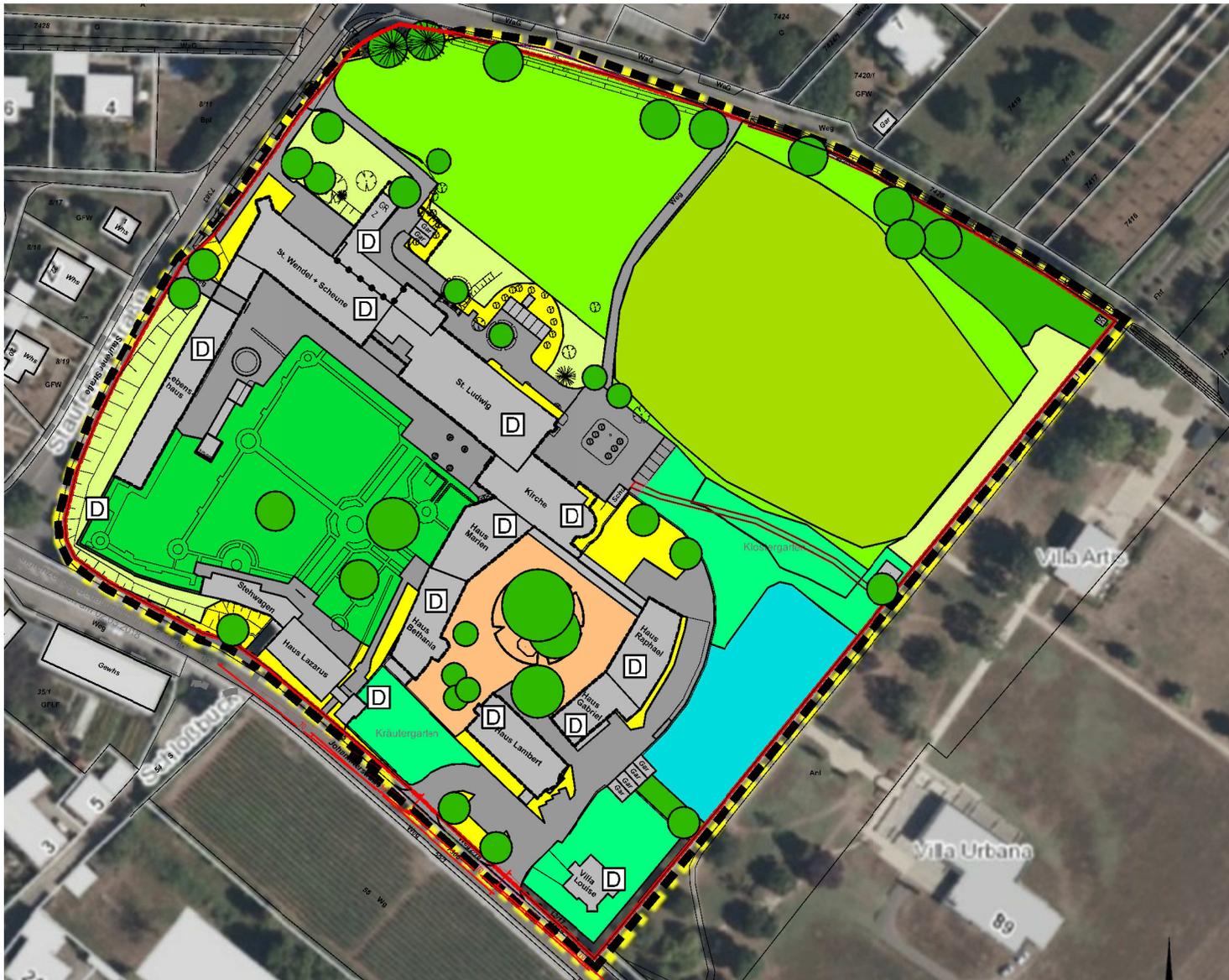
9.3 Zusammenfassende „Eingriffs-/Ausgleichs“- Bewertung gemäß § 15 BNatSchG

Eine zusammenfassende Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung erfolgt nach der Aufstellung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzen für die Umweltbelange Arten und Biotope sowie Boden zur und wird dementsprechend zur Offenlage dargestellt.

10 Pflanzenliste

10.1 Pflanzenliste für Flächen mit allgemeinen Festsetzungen

Eine Pflanzenliste (beispielhafte Vorschlagsliste) für Flächen mit allgemeinen Festsetzungen wird zur Offenlage ergänzt.



Bebauungsplan "Malteserschloss", Stadt Heitersheim

Bestand und Bewertung

- Feldhecke mittlerer Standorte (41.22)
- Fettwiese mittlerer Standorte a-d (33.41)
- Streuobstwiese (33.41/45.40)
- Magerwiese -FFH Mähwiese Nr. 6510031546163301 (33.43)
- Garten (60.60)
- Park (60.60, 45.10-30, 33.80...)
- Hoffläche (60.20, 60.23,60.24, 60.50)
- Intensivgrünland (33.61)
- Kleine Grünflächen (60.50)
- Versiegelte Fläche (60.2, 1 Punkt)
- Von Bauwerken bestaniene Flächen (60.10)
- Einzelbäume (45.30)

Sonstiges

- Flurstücksgrenze
- Geltungsbereich
- Kulturdenkmal

Stadt Heitersheim

Umweltbericht mit integriertem
Grünordnungsplan
Bebauungsplan "Malteserschloss"

Verfahrensstand

Frühzeitige Beteiligung
Stand 21.07.2020

Anlage 1 Bestands- und Bewertungsplan

Plandaten

M. 1 / 1.000

in 1:10000 Maßstab (siehe Anlage)

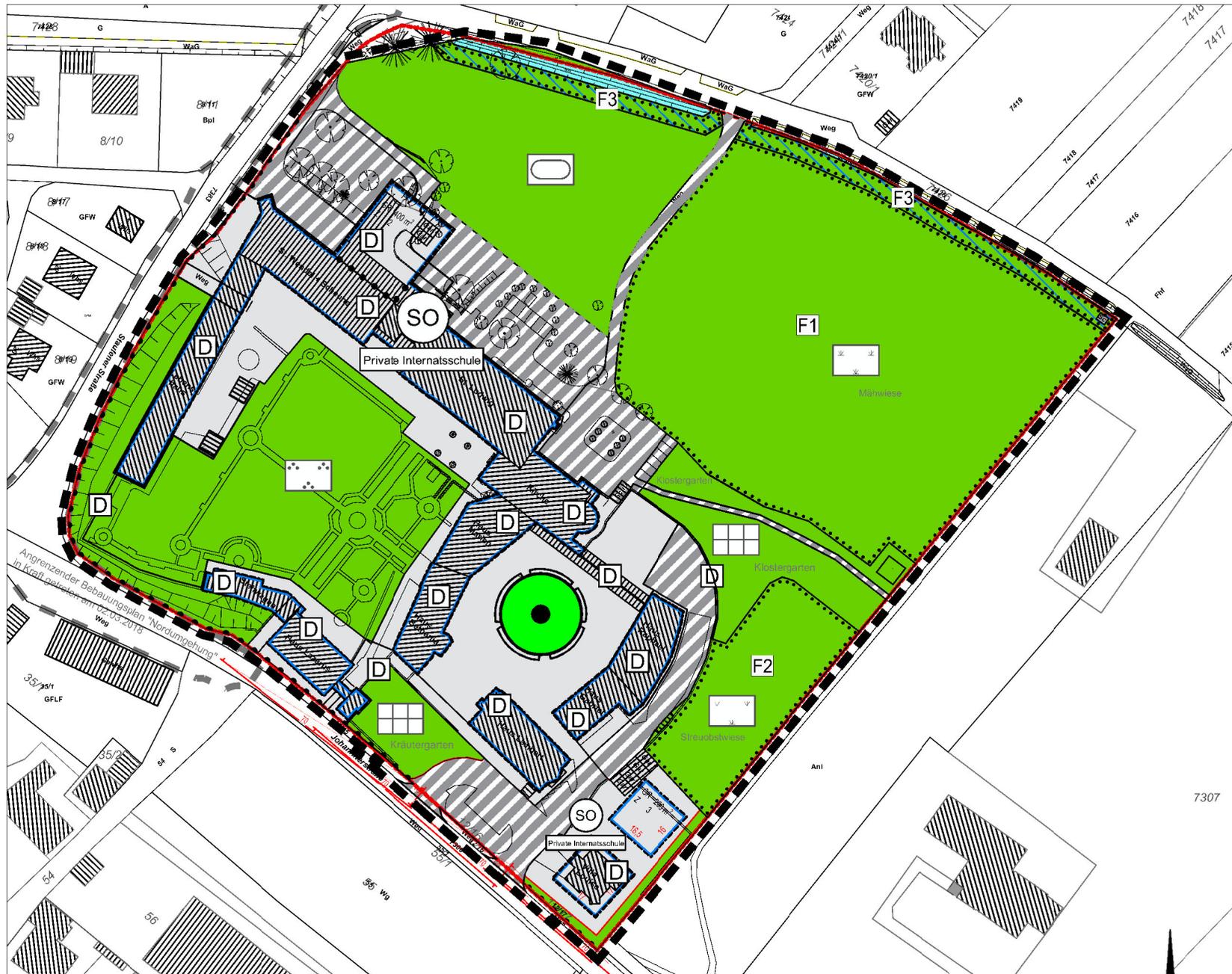
Plandatum: 05.09.2019

Bearbeiter: So
Projekt-Nr.: 150269
Planformat: A3



Freiraum und Landschaftsarchitektur
Dipl.-Ing. (FH) Ralf Wermuth

Heitersheimer Str. 20
78427 Eschbach
Tel 07164 - 9984210
Fax 07164 - 6889410
buero@fla-wermuth.de
www.fla-wermuth.de



Zeichenerklärung

-  private Grünfläche
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
-  Fläche mit Bindung für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
- F 1: Erhalt und Entwicklung einer artenreichen Magerwiese (FFH-Mähwiese)
- F 2: Erhalt der Streuobstwiese
- F 3: Erhalt von Feldgehölzen und Einzelbäumen im Gewässerrandstreifen.

Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i und Abs. 6 BauGB)

-  Baum, Erhalt
-  Zweckbestimmung Sonstige Gärten
-  Zweckbestimmung Sportanlage
-  Zweckbestimmung Parkanlage
-  Zweckbestimmung Wiese

-  Sondergebietsfläche
-  Einzelanlagen (unbeweglich Kulturdenkmäler) die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
-  Private Verkehrsflächen
-  Versiegelte Fläche

Stadt Heitersheim
Umweltbericht mit integriertem
Grünordnungsplan "Malteserschloss"

Verfahrensstand
Frühzeitige Beteiligung
21.07.2020

Anlage 2 Maßnahmenplan

Plandaten Plandatum: 20.09.2020

M. 1 / 1.000 Bearbeiter: Sommerhalter / Ruppert
Projekt-Nr.: 19-009
Planformat: 490 x 330



Heitersheim, Nr. 20
75027 Eschbach
Tel. 07141 94481-0
Fax 07141 94481-9
sua@fua-wuerttemberg.de
www.fua-wuerttemberg.de

Beratungsvorlage
für die öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am 28.07.2020

TOP 5
Sanierungsgebiete „Bereich Malteserschloss“ und „Ortskern Gallenweiler“

Ein Sachstandsbericht erfolgt durch das Büro Kommunalkonzept GmbH, Frau Sybille Hurter.

Christoph Zachow
Telefon 07634/402-20 Az.: 623.22; 022.31

Beratungsvorlage
für die öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am 28.07.2020

TOP 6_1

Aufstellung des Bebauungsplans "Oberer Winkel" mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

- a) Aufstellungsbeschluss**
- b) Auslegungsbeschluss**

1 Sachverhalt

Die Nachfrage nach Wohnraum hält in der Stadt Heitersheim nach wie vor unvermindert an. Um dieser gerecht werden zu können, kommt der Entwicklung innerörtlicher Flächenpotenziale im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs eine zentrale Bedeutung zu. Dies gilt in besonderer Weise für innenstadtnahe Flächen.

Hierzu zählt auch das Areal zwischen Schwarzwaldstraße, Am Sulzbach und Honiggasse. Das Karree weist bereits einen hohen Anteil an (Wohn-)Bebauung auf, es gibt jedoch noch einige unbebaute Grundstücke. Das Innenentwicklungspotenzial ergibt sich dabei zum einen aus den beiden Flst. Nrn. 115 und 116, die unmittelbar an den öffentlichen Weg zwischen Schwarzwaldstraße und der Straße Am Sulzbach angrenzen sowie den zwei östlich daran anschließenden Flst. Nrn. 114 und 117/1. Alle Grundstücke sind bislang unbebaut und werden als private Grünfläche genutzt.

2 Bewertung

Zum Zweck der vorgesehenen Innenentwicklung und der damit einhergehenden angestrebten geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich bedarf es jedoch der Aufstellung eines Bebauungsplans. Dieser soll im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden und verfolgt dabei im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherung kompakter Siedlungsstrukturen („Stadt der kurzen Wege“),
- sinnvolle Ausnutzung vorhandener Flächenpotenziale,
- maßvolle Innenentwicklung zur Stärkung der Wohnfunktion,
- Schaffung von Wohnraum zur Deckung des bestehenden Bedarfs und
- Definition gestalterischer Leitlinien für eine qualitätsvolle Innenentwicklung.
-

Das Bebauungskonzept sieht eine Nachverdichtung der Grundstücke mit einer Einzel- und Doppelhausbebauung vor, die sich harmonisch in die Umgebungsbebauung einfügen. Wo möglich, sind die privaten Gärten im Plangebiet Richtung Süden orientiert. Dies ist aufgrund der Grundstückszuschnitte und Erschließungssituation aber nicht immer möglich. Im östlichen Teilbereich ist die Ausrichtung der Gartenflächen daher in Ost-West-Richtung und somit zueinander hin orientiert.

Erschlossen wird das Plangebiet von Westen aus, da hier ein Anschluss an die Straße Am Sulzbach besteht. Da das Gebiet allerdings keinen vollumfänglichen Anschluss an die Straße aufweist, wird der nördliche Teilabschnitt des öffentlichen Wegs zwischen der Schwarzwaldstraße und der Straße Am Sulzbach zu Erschließungszwecken genutzt. Innerhalb des Plangebiets selbst muss die Erschließung über eine private Verkehrsfläche bzw. entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichergestellt werden.

Das Plangebiet dient vor allem dem Wohnen. Diese Nutzung entspricht voll und ganz dem Entwicklungsziel der Stadt Heimersheim und deckt sich außerdem mit der umgebenden Bebauung. Entstehen könnten innerhalb des Plangebiets beispielsweise drei Einzelhäuser und zwei Doppelhäuser aber auch beispielsweise fünf Einzelhäuser. Abhängig ist dies von den späteren konkreten Bauabsichten. Die notwendigen Stellplätze sind jeweils auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

Insgesamt wird eine Innenentwicklung angestrebt, die die umliegenden Strukturen respektiert und ein attraktives und stadtnahes Wohnen ermöglicht. Ergänzt durch entsprechende bauordnungsrechtliche Vorschriften soll sichergestellt werden, dass sich die Vorhaben harmonisch in den angrenzenden Siedlungsbestand einfügen.

3 Beschlussvorschlag

- 1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Oberer Winkel“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.**
- 2. Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanentwurf und beschließt die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB.**

Anlagen:

- 6_2 Anl. Cover mit Satzungen
- 6_3 Anl. Planzeichnung
- 6_4 Anl. Bebauungsvorschriften
- 6_5 Anl. Begründung

Georg Späth, Telefon: 07634/402-18
Az.: 022.31; 621.41



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Oberer Winkel“

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung

Stand: 28.07.2020
Fassung: Offenlage
gem. § 3 (2) und § 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB



S A T Z U N G E N

der Stadt Heitersheim über

- a) den Bebauungsplan „Oberer Winkel“ und**
b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Oberer Winkel“
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Der Gemeinderat der Stadt Heitersheim hat am _____.____._____

- a) den Bebauungsplan „Oberer Winkel“ und
b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Oberer Winkel“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Oberer Winkel“ und
b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Oberer Winkel“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom _____.____._____).

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:
 - a) dem zeichnerischen Teil, M 1:500 in der Fassung vom _____._____
 - b) dem textlichen Teil – Bebauungsvorschriften – in der Fassung vom _____._____

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan in der Fassung vom _____._____
 - b) den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom _____._____

3. Beigefügt ist:
 - a) die gemeinsame Begründung in der Fassung vom _____._____

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Oberer Winkel“ treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Stadt Heitersheim, den

Christoph Zachow
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Heitersheim übereinstimmen.

Stadt Heitersheim, den

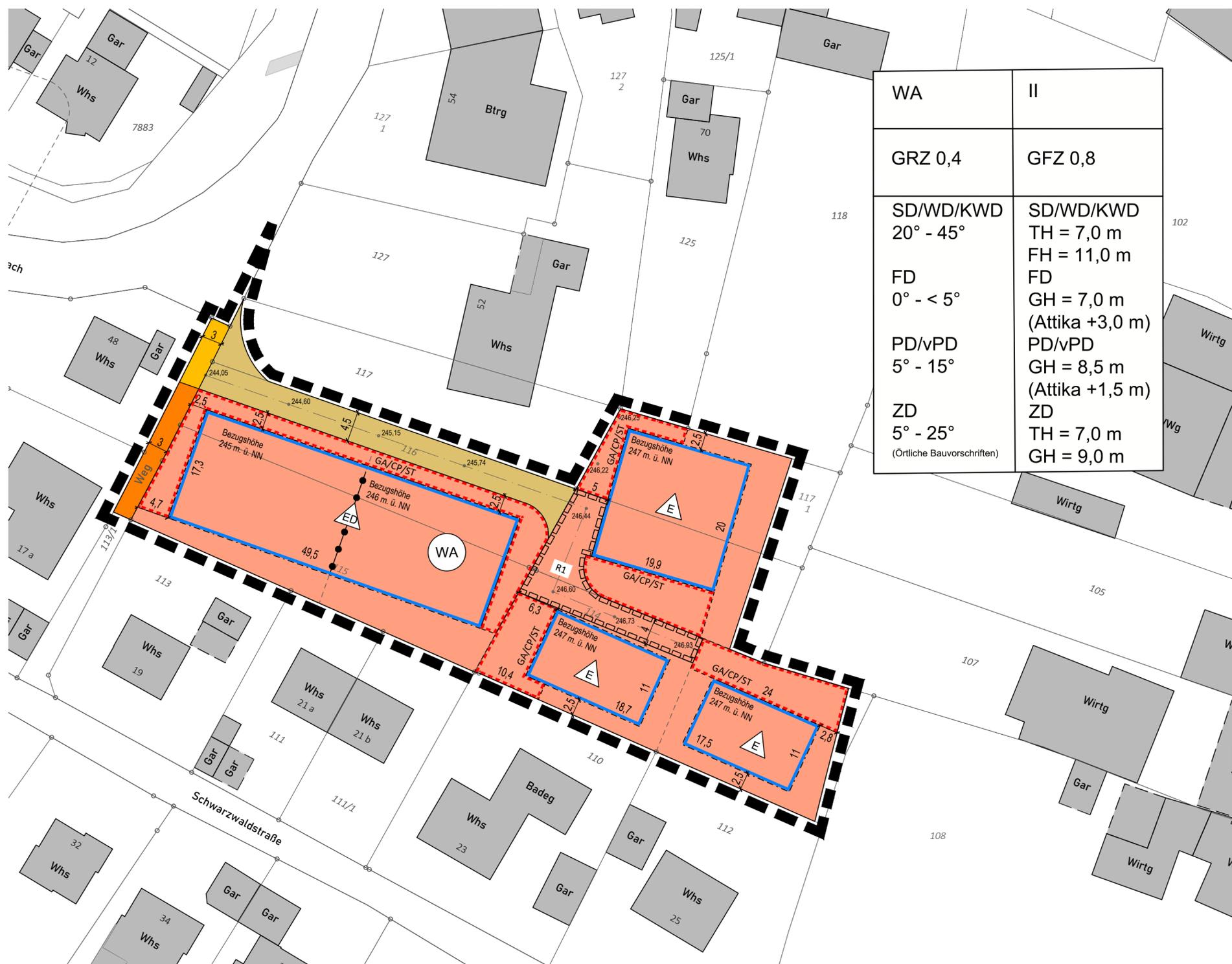
Christoph Zachow
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Stadt Heitersheim, den

Christoph Zachow
Bürgermeister



WA	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
SD/WD/KWD 20° - 45°	SD/WD/KWD TH = 7,0 m FH = 11,0 m FD
FD 0° - < 5°	GH = 7,0 m (Attika +3,0 m) PD/vPD
PD/vPD 5° - 15°	GH = 8,5 m (Attika +1,5 m) ZD
ZD 5° - 25° (Örtliche Bauvorschriften)	TH = 7,0 m GH = 9,0 m

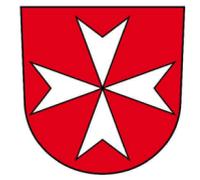
Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl
 - GFZ Geschossflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 - offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsfläche
 - Private Verkehrsfläche
 - Öffentlicher Gehweg
- Sonstige Planzeichen
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Zweckbestimmung:
GA: Garage CP: Carport ST: Stellplatz
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterlieger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Vorschriften nach § 74 LBO
- | | |
|---------------------|--|
| SD Satteldach | WD Walmdach |
| KWD Krüppelwalmdach | FD Flachdach bzw. flach geneigtes Dach |
| PD Pultdach | vPD versetztes Pultdach |
| ZD Zeltdach | |
- Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
 - bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehörigen Flurstücksnummern
 - vorgeschlagene Flurstücksgrenzen
 - geplante Straßenhöhen Achse in m ü. NN (Vorentwurf Büro Hubert Hiss, Stand: 23.06.2020)

Nutzungsschablone

Art des Baugebiets	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Tauf- und First-/Gebäudehöhen

Stadt Heitersheim



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Oberer Winkel"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss _____

Offenlage _____

Satzungsbeschluss _____

Ausfertigerungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde _____ übereinstimmen.

_____, den _____

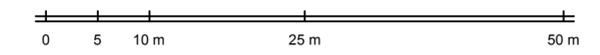
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Die Planunterlage nach dem Stand vom Juli 2019 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 04.05.2017
Verwendetes Koordinatensystem: ETRS89/UTM32N

Plandaten

M. 1 / 500
Im Planformat: 295 x 765 mm



Planstand: 28.07.2020
Projekt-Nr: S-20-056
Bearbeiter: Burg / Schu / JC
20-07-28 BPL Oberer Winkel (20-07-20).dwg



fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

°Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 1.3.1 Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhen.
- 1.3.2 Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Trauf-, First- und Gebäudehöhen gilt die in der Planzeichnung je Baufenster festgesetzte Bezugshöhe.
- 1.3.3 Die maximale Traufhöhe für Hauptgebäude wird bei Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächern am Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut gemessen.

- 1.3.4 Die maximale Firsthöhe für Hauptgebäude wird bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern an der oberen Dachbegrenzungskante (First) gemessen.
- 1.3.5 Die maximale Gebäudehöhe für Hauptgebäude wird bei Zelt-, Pult- und versetzten Pultdächern an der oberen Dachbegrenzungskante gemessen.
- 1.3.6 Bei Hauptgebäuden mit Flachdächern ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe zur Errichtung von Attikageschossen um bis zu 3,0 m zulässig, wenn die Attikageschosse an mindestens zwei Gebäudeseiten jeweils mit einem Rücksprung von mindestens 1,50 m ausgeführt werden.
- 1.3.7 Bei Hauptgebäuden mit Pultdächern ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe zur Errichtung von Attikageschossen um bis zu 1,5 m zulässig, wenn die Attikageschosse an mindestens zwei Gebäudeseiten jeweils mit einem Rücksprung von mindestens 1,5 m ausgeführt werden.
- 1.3.8 Bei Hauptgebäuden mit (versetztem) Pultdach gilt der höchste Punkt des Daches (Pultfirst) nicht als Traufe, sondern als oberste Dachbegrenzungskante (Gebäudehöhe).
- 1.3.9 Die Traufe von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dacherkern sowie Zwerchhäusern darf die zulässige Traufhöhe um maximal 2,0 m überschreiten.
- 1.3.10 Die maximale Traufhöhe von Garagen und Carports wird auf 3,5 m festgesetzt. Bezugspunkt ist das natürliche Gelände gemessen an den vier äußeren Gebäudeeckpunkten (arithmetisches Mittel).
- 1.4 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Es gilt die in der Planzeichnung je Baufenster eingetragene Bauweise.
- 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 1.5.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.5.2 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und über das jeweilige Baugebiet nicht hinausragen (z. B. in die Verkehrsfläche); maßgebend ist der äußerste Begrenzungspunkt (z. B. Außenkante Dachrinne).
- 1.5.3 Dachvorsprünge bis 0,5 m dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge überschreiten, jedoch nicht über die Grundstücksgrenze hinaus.
- 1.6 Garagen, Carports und Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- 1.6.1 Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der jeweils hierfür festgesetzten Garagen-, Carport- und Stellplatzzone (GA/CP/ST) sowie der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig. Offene Fahrrad-Stellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig.
- 1.6.2 Garagen und Carports müssen zur Erschließungsstraße, senkrecht vor der Garage-/Carporteinfahrt gemessen, einen Mindestabstand von min. 5,0 m einhalten.
- 1.6.3 Carports sind definiert als an mindestens drei Seiten offene, überdachte Stellplätze.
- 1.6.4 Garagen und Carports müssen zu allen Verkehrsflächen einen seitlichen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

1.7.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebengebäude nach § 14 (1) BauNVO mit einem Brutto-Rauminhalt über 40 m³ sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und der festgesetzten Garagen-, Carport- und Stellplatzzone (GA/CP/ST) zulässig. Dies gilt auch für Nebengebäude mit einem Brutto-Rauminhalt über 40 m³, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

1.7.2 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

1.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB)

1.8.1 Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche sind ein standortheimischer Laubbaum oder landschaftsgerechter Obstbaum (Hochstamm) und vier standortgerechte Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Größe und Artempfehlung der Pflanzung siehe Pflanzenliste im Anhang.

Hinweis:

Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarschutzrecht von Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

Rodungen von Bäumen sind nach § 39 (5) Nr. 2 BNatschG lediglich außerhalb der Brutperiode zulässig, d. h. vom 01.10. bis zum 29.02. eines jeden Jahres.

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid dazu verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend der o. g. Festsetzungen zu bepflanzen.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind wie die privaten Straßenverkehrsflächen und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterlieger zu belastenden Flächen zur Versickerung des Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen, sofern auf diesen Flächen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (auch Be- und Entladen).

1.9.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.

1.9.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten). Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

1.10 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Entsprechend des Planeintrags ist die Fläche R1 mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Hinterlieger zu belasten.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dächer von Hauptgebäuden sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, (versetztes) Pult-, Zelt- oder Flachdach herzustellen.
- 2.1.2 Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sind mit einer Dachneigung von 20° bis maximal 45° herzustellen.
- 2.1.3 Pultdächer und versetzte Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 5° bis maximal 15° herzustellen.
- 2.1.4 Zeltdächer sind mit einer Neigung von 5° bis maximal 25° herzustellen.
- 2.1.5 Flachdächer oder flachgeneigte Dächer sind mit einer Neigung von 0° bis < 5° herzustellen.
- 2.1.6 Flachdächer sind nur mit extensiver Begrünung zulässig. Ausgenommen hiervon sind Bereiche für technische Dachaufbauten, die solare Energiegewinnung sowie für Dachterrassen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.
- 2.1.7 Als Dacheindeckung ist nur eine rote bis braune oder graue bis anthrazitfarbene Ziegeleindeckung aus Ton oder Beton zulässig.
- 2.1.8 Die Dachneigung benachbarter Doppelhauseinheiten ist anzugleichen, d. h. es ist maximal eine Abweichung von 3° zulässig. Wenn keine Einigung erzielt wird, sind die Dächer mit einem Satteldach mit 40° Dachneigung herzustellen. Ein Versatz der Firstlinie ist nicht zulässig.
- 2.1.9 Die Breite der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dacherker sowie Zwerchhäuser darf insgesamt die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern ist die Länge der Hauseinheit maßgeblich.
- 2.1.10 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dacherker sowie Zwerchhäuser müssen vom Ortgang (Ortgang = seitlicher Abschluss der Dachfläche am senkrecht stehenden Giebel) - horizontal gemessen - mindestens 1,0 m und zum Hauptfirst - vertikal gemessen - mindestens 0,5 m Abstand einhalten. Dies gilt nicht für Anlagen der solaren Energiegewinnung.
- 2.1.11 Pro Dachfläche ist nur eine Gaubenform zulässig.
- 2.1.12 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind als Dacheindeckung nicht zulässig.
- 2.1.13 Im gesamten Plangebiet sind die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Photovoltaik) bei allen Dachneigungen gestattet.

2.2 Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Für die Dächer der Garagen, Carports und Nebengebäude sind Dachneigungen von 0° bis 45° zulässig. Bei einer Dachneigung von 10° bis 45° sind die Dächer in einer roten bis braunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Dacheindeckung herzustellen oder zu begrünen. Bei einer Dachneigung unter 10° sind ausschließlich Gründächer

zulässig. Die Substrathöhe muss mindestens 7 cm betragen.

2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke im Plangebiet sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Lager- und Abstellflächen genutzt werden. Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen sind nicht zulässig.

2.4 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.4.1 Einfriedigungen dürfen, bezogen auf die Straßenoberkante, zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,8 m sein. Maschendraht und Drahtzäune sind in diesen Bereichen nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.4.2 Einfriedigungen aus Stacheldraht sind nicht zulässig.

2.5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

2.5.1 Pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte ist nur eine sichtbare Antenne oder eine Satellitenantenne oder Gemeinschaftsantenne zulässig.

2.5.2 Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

2.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

2.7.1 Die Anzahl der auf den Grundstücken nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen beträgt 1,5 Stellplätze je Wohneinheit.

2.7.2 Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste ganze Stellplatzzahl aufzurunden.

2.8 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

2.8.1 Um die Abwasseranlagen zu entlasten und den Wasserhaushalt zu schonen, sind innerhalb des Bebauungsplangebietes geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende unbelastete Niederschlagswasser im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen und mit einem Notüberlauf in den Regenwasserkanal (Flst. 113/1 mit Anschluss an die Straße Am Sulzbach) anzuschließen.

2.8.2 Alternativ ist auch eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Retentionszisternen zulässig. Die Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation hat mit einem Notüberlauf gedrosselt zu erfolgen.

2.8.3 Die Anlagen der Versickerungsflächen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Eine Beeinträchtigung für Dritte darf durch die Versickerung nicht entstehen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Hochwassergefahrenkarten (HWGK)

Laut rechtsgültigen Hochwassergefahrenkarten besteht für den westlichen Teilbereich des Plangebiets eine Überflutungsgefahr beim Versagen von Schutzeinrichtungen („geschützter Bereich“) und bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQ_{extrem}). Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden an Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ab 05.01.2018 das neue Hochwasserschutzgesetz in Kraft treten ist.

Die Flächen des HQ_{extrem} werden ab diesem Zeitpunkt als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ behandelt. In diesen Gebieten gilt dann nach § 78b (1) WHG (n. F.) Folgendes:

Nr. 1: Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 (1) und (2) oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Dies gilt für Satzungen nach § 34 (4) und § 35 (6) BauGB entsprechend.

Nr.2: Bauliche Anlagen dürfen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Bei den Anforderungen an die Bauweise ist auch die Höhe des möglichen Schadens zu berücksichtigen.

Nach § 78c ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in diesen Risikogebieten verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Sofern der Bau einer Heizölverbraucheranlage vorgesehen ist, ist diese der Unteren Wasserbehörde sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen und Nachweisen anzuzeigen.

Bei der Lagerung und bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten hier besondere Schutzvorschriften.

4 HINWEISE

4.1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.2 Regenwassernutzungsanlagen

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung ist der zuständigen Behörde schriftlich anzuzeigen. Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu errichten und zu betreiben.

4.3 Brandschutzbestimmungen

4.3.1 Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Bei einem Allgemeinen Wohngebiet mit einer GFZ < 0,7 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

4.3.2 Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

4.3.3 Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO). Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

4.4 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtsicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

4.5 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.6 Überflutungsschutz

Bei einem möglichen Starkregenereignis ist jeder Grundstückseigentümer im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen

zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte anzupassen.

Eingangstüren, Tiefgaragenzufahrten, Lichtschächte, Kellertreppen, Unterkanten von Kellerfenstern etc. müssen so hergestellt werden, dass ein Eindringen von Wasser bei Starkregenereignissen ausgeschlossen ist. Zudem muss gewährleistet sein, dass das Hangwasser über die maßgebenden Grundstücke ohne Benachteiligung Dritter breitflächig abfließen kann.

Stadt Heitersheim, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Christoph Zachow
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Heitersheim übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Stadt Heitersheim, den

Stadt Heitersheim, den

Christoph Zachow
Bürgermeister

Christoph Zachow
Bürgermeister

ANHANG: PFLANZENLISTE- EMPFEHLUNG

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm
- Bei der Beschaffung der Bäume sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft bzw. landschaftsgerechte Obstbäume zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Artenempfehlung:

- **Standortgerechte, heimische Bäume**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Ulmus minor	Feldulme
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

- **Sträucher**

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Malus communis	Wildapfel
Mespilus germanica	Mispel
Pyrus communis	Wildbirne
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

- **Solitärgehölze u. Ziergehölze**

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Cornus – Arten	Hartriegel

Buddleya davidii	Sommerflieder
Deutzia spec.	Deutzien
Forsythia	Forsythie
Kolkwitzia	Kolkwitzien
Magnolia spec.	Strauchmagnolien
Malus "Hillierie"	Zierapfel
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Spiraea spec .	Spiersträucher
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum rhytidophyllum	Immergr. Schneeball
Juniperus communis	Wacholder
Juniperus chinensis/sabina	Nied. Wacholderarten
Ribes spec.	Zierjohannisbeere
Rosa spec.	Strauchrosen
Caragana arborescens	Erbsenstrauch
Prunus cerasifera „Nigra“	Zierkirsche
Prunus sargentii	Zierkirsche
Prunus serrulata „Kanzan“	Zierkirsche

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Planungsanlass und Ziel	2
1.2	Abgrenzung, Lage und Größe des Planungsgebiets	2
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
2.1	Regionalplan Südlicher Oberrhein.....	3
2.2	Flächennutzungsplan	3
3	PLANUNGSVERFAHREN / VERFAHRENSABLAUF	4
3.1	Verfahrenswahl	4
3.2	Verfahrensablauf.....	5
4	KONZEPTION DER PLANUNG	5
4.1	Bebauungs- und Erschließungskonzept	5
4.2	Nutzungen.....	6
5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen.....	7
5.3	Bauweise	8
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche, Baufenster	8
5.5	Garagen, Carports und Stellplätze / Nebenanlagen	9
5.6	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
5.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	10
6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	10
6.1	Dächer	10
6.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	11
6.3	Einfriedungen und Stützmauern	11
6.4	Außenantennen / Niederspannungsfreileitungen.....	11
6.5	Stellplatzverpflichtung	11
7	VER- UND ENTSORGUNG	11
7.1	Wasserver- und Abwasserentsorgung.....	11
7.2	Regenwasser	12
8	HOCHWASSER.....	12
9	KOSTEN.....	13
10	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	13

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Ziel

Die Nachfrage nach Wohnraum hält in der Stadt Heimersheim nach wie vor unvermindert an. Um dieser gerecht werden zu können, kommt der Entwicklung innerörtlicher Flächenpotenziale im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs eine zentrale Bedeutung zu. Dies gilt in besonderer Weise für innenstadtnahe Flächen.

Hierzu zählt auch das Areal zwischen Schwarzwaldstraße, Am Sulzbach und Honiggasse. Das Karree weist bereits einen hohen Anteil an (Wohn-)Bebauung auf, es gibt jedoch noch einige unbebaute Grundstücke. Das Innenentwicklungspotenzial ergibt sich dabei zum einen aus den beiden Flst. Nrn. 115 und 116, die unmittelbar an den öffentlichen Weg zwischen Schwarzwaldstraße und der Straße Am Sulzbach angrenzen sowie den zwei östlich daran anschließenden Fst. Nrn. 114 und 117/1. Alle Grundstücke sind bislang unbebaut und werden als private Grünfläche genutzt.

Zum Zweck der vorgesehenen Innenentwicklung und der damit einhergehenden angestrebten geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich bedarf es jedoch der Aufstellung eines Bebauungsplans. Dieser soll im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden und verfolgt dabei im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherung kompakter Siedlungsstrukturen („Stadt der kurzen Wege“),
- sinnvolle Ausnutzung vorhandener Flächenpotenziale,
- maßvolle Innenentwicklung zur Stärkung der Wohnfunktion,
- Schaffung von Wohnraum zur Deckung des bestehenden Bedarfs und
- Definition gestalterischer Leitlinien für eine qualitätsvolle Innenentwicklung.

1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Plangebiet befindet sich auf der Gemarkung Heimersheim und umfasst eine Größe von 3.574 m².

- Im Westen grenzt das Plangebiet unmittelbar an den öffentlichen Fußweg, der die Schwarzwaldstraße im Süden mit der Straße Am Sulzbach im Norden verbindet.
- Im Norden befinden sich ein Wohngebäude und die Privatgärten zweier ebenfalls nördlich gelegener Wohngebäude.
- Östlich des Plangebiets in Richtung Honiggasse befinden sich weitere private Grünflächen.
- Die Grundstücke im Süden werden wiederum wohnbaulich genutzt.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Die Lage des Plangebiets kann als recht zentrumsnah und gut erschlossen bezeichnet werden. Bis zur Hauptstraße und dem am westlichen Ende davon gelegenen Lindenplatz sind es rund 700 m und zehn Minuten Gehzeit. Die nächste Bushaltestelle befindet sich an der Katholischen Kirche. Diese befindet sich rund 300 m nördlich des Plangebiets an der Johanniterstraße und ist somit in rund vier Minuten ebenfalls problemlos fußläufig erreichbar.

Das Plangebiet selbst ist bislang unbebaut und wird als private Grünfläche genutzt, ohne gärtnerisch angelegt zu sein. Der südliche Teilbereich ist mit fünf größeren Einzelbäumen teilweise baumbestanden. Am nordöstlichen Gebietsrand befindet sich ein weiterer größerer Einzelbaum



Ungefähre Lage des Plangebietes im Luftbild, ohne Maßstab (Datengrundlage: Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald (BürgerGIS))

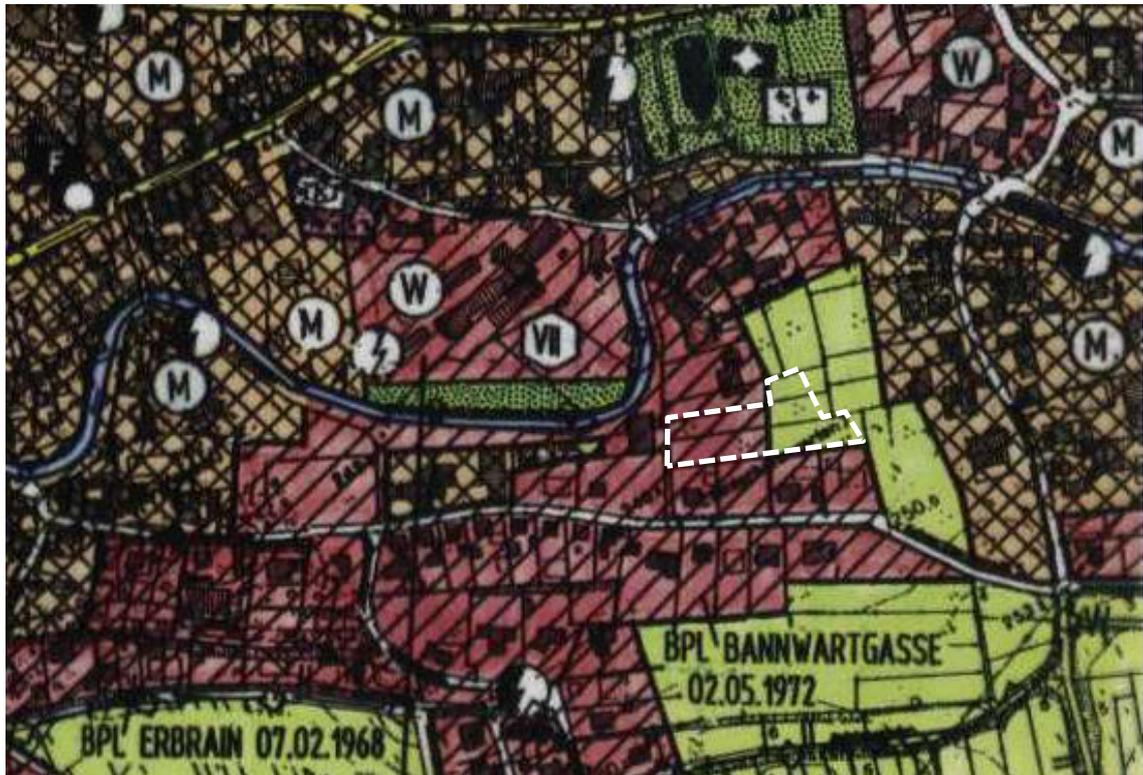
2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Regionalplan Südlicher Oberrhein

Für die Stadt Heitersheim sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend. Aufgrund seiner zentralen Lage im Stadtgefüge der Kernstadt ergeben sich für den Bebauungsplan „Oberer Winkel“ keine Konflikte mit den Zielen und Grundsätzen des wirksamen Regionalplans.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Heitersheim – Ballrechten-Dottingen – Eschbach stellt für das Plangebiet zum einen eine Wohnbaufläche, zum anderen eine Grünfläche dar. Aufgrund der vorliegenden Gegebenheiten sowie der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans liegt ein Ausformungsspielraum vor, von dem in diesem Fall Gebrauch gemacht wird. Es wird davon ausgegangen, dass die Festsetzung des Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht und somit im Sinne des § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.



Ungefähre Lage des Plangebiets im wirksamen Flächennutzungsplan der VVG Heitersheim – Ballrechten-Dottingen – Eschbach, ohne Maßstab

3 PLANUNGSVERFAHREN / VERFAHRENSABLAUF

3.1 Verfahrenswahl

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Oberer Winkel“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Danach können Bebauungspläne z. B. zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bereits besiedelten Bereichs und dient der Schaffung von Wohnraum. Durch die Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld ist das Gebiet bereits baulich vorgeprägt. Der Bebauungsplan kann somit als Maßnahme der Innenentwicklung verstanden werden.

Das Plangebiet weist eine Fläche von insgesamt 3.574 m² auf, sodass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO deutlich unterhalb der 20.000 m² liegt. Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Des Weiteren ist bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Gemäß § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Dies ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da durch den Bebauungsplan kei-

ne Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und die jeweiligen Prüfwerte nicht überschritten werden. Im vorliegenden Fall gibt es außerdem keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000).

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da in der Umgebung keine Nutzungen vorhanden sind, von denen ein Störfallrisiko ausgehen kann.

Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die Frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Gleiches gilt für die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung. Auf diese kann ebenfalls verzichtet werden.

3.2 **Verfahrensablauf**

___:___:_____	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Oberer Winkel“ gem. § 2 (1) BauGB, billigt den Bebauungsplangentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
___:___:_____ bis ___:___:_____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ___:___:_____ mit Frist bis ___:___:_____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
___:___:_____	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Oberer Winkel“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

4 **KONZEPTION DER PLANUNG**

4.1 **Bebauungs- und Erschließungskonzept**

Das Bebauungskonzept sieht eine Nachverdichtung der Grundstücke mit einer Einzel- und Doppelhausbebauung vor, die sich harmonisch in die Umgebungsbebauung einfügen. Wo möglich, sind die privaten Gärten im Plangebiet Richtung Süden orientiert. Dies ist aufgrund der Grundstückszuschnitte und Erschließungssituation aber nicht immer möglich. Im östlichen Teilbereich ist die Ausrichtung der Gartenflächen daher in Ost-West-Richtung und somit zueinander hin orientiert.

Erschlossen wird das Plangebiet von Westen aus, da hier ein Anschluss an die Straße Am Sulzbach besteht. Da das Gebiet allerdings keinen vollumfänglichen Anschluss an die Straße aufweist, wird der öffentliche Weg zwischen der Schwarzwaldstraße und der Straße Am Sulzbach zu Erschließungszwecken genutzt. Innerhalb des Plangebiets selbst muss die Erschließung über eine private Verkehrsfläche bzw. entsprechende

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichergestellt werden.

Auf Grundlage des nachfolgenden städtebaulichen Entwurfs könnten auf diese Weise drei Einzelhäuser und zwei Doppelhäuser entstehen. Alternativ wären aber beispielsweise auch fünf Einzelhäuser möglich. Abhängig ist dies von den späteren konkreten Bauabsichten. Die notwendigen Stellplätze sind jeweils auf den privaten Grundstücken unterzubringen.



Gestaltungsvorschlag Plangebiet „Oberer Winkel“, Stand April 2020

4.2 Nutzungen

Das Plangebiet dient vor allem dem Wohnen. Diese Nutzung entspricht voll und ganz dem Entwicklungsziel der Stadt Heitersheim und deckt sich außerdem mit der umgebenden Wohnbebauung.

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung und den Zielvorgaben des Bebauungsplans, Grundstücke für den Wohnungsbau bereitzustellen, wird für den Bebauungsplan „Oberer Winkel“ ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Um das Plangebiet nicht durch zusätzlichen Verkehr zu belasten und eine ausreichende Wohnruhe zu gewährleisten, werden Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Ausgeschlossen sind zudem Anlagen für sportliche Zwecke i.S.d. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO. Der Grund für den Ausschluss ist der Platzbedarf, der an dieser Stelle nicht gewährleistet werden kann und darüber hinaus mit der angestrebten Gebietscharakteristik nicht vereinbar ist.

Für das Allgemeine Wohngebiet sind außerdem die gemäß § 4 (3) Nr. 1, 4 und 5 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht genehmigungsfähig. Hierzu zählen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Festsetzung wurde vorgenommen, um sicherzustellen, dass keine flächenintensiven Nutzungen, die städtebaulich an dieser Stelle des Ortsgefüges nicht sinnvoll erscheinen, entstehen können. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen wird zudem Nutzungskonflikten durch lärmintensive Besucherverkehre vorgebeugt.

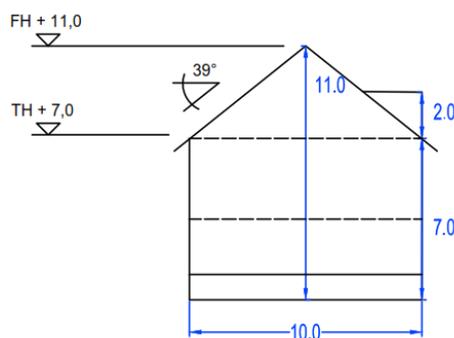
5.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), durch die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhe bestimmt.

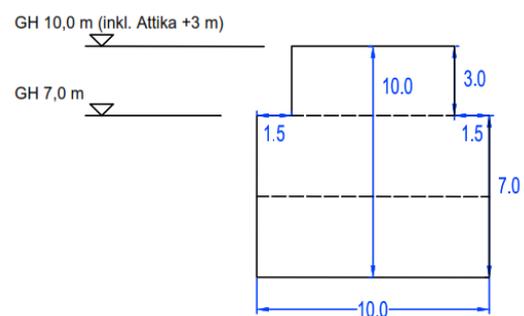
Um eine angemessen verdichtete Wohnbebauung zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl im Plangebiet berücksichtigt damit die Forderung des BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Hinblick auf eine angemessene Verdichtung, sowie die Sicherung ausreichender, nicht versiegelter und möglichst begrünter Freiflächenanteile.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,8 festgesetzt und entspricht somit der Zulässigkeit einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen (II). Die zweigeschossige Bebauung fügt sich in den städtebaulichen Kontext ein.

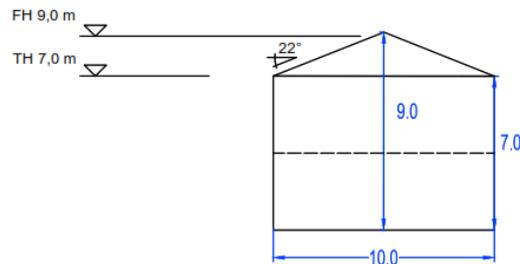
Die festgesetzten Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhen entsprechen dabei der angestrebten Zweigeschossigkeit. Die Traufhöhe bei Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächern ist dementsprechend auf maximal 7,0 m begrenzt. Bei Sattel-, Walm und Krüppelwalmdächern ist zudem eine Firsthöhe von bis zu 11,0 m zulässig. Die Gebäudehöhe von Zeltdächern ist aufgrund der geringeren Dachneigung auf maximal 9,0 m begrenzt. Maximal 7,0 m darf wiederum die Gebäudehöhe bei Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern betragen. Gebäude mit (versetztem) Pultdach können bis 8,5 m Gebäudehöhe betragen, um die zulässige Zweigeschossigkeit effektiv nutzen zu können. Eingeräumt werden Gebäuden mit flachen bzw. flachgeneigten Dächern sowie (versetzten) Pultdächern zudem Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Gebäudehöhen zur Errichtung von Attikageschossen um bis zu 1,5 m (Pultdächer) bzw. 3,0 m (Flachdächer). Damit diese Attikageschosse nicht zu dominant in Erscheinung treten, müssen sie an mindestens zwei Gebäudeseiten einen Rücksprung von mindestens 1,5 m aufweisen.



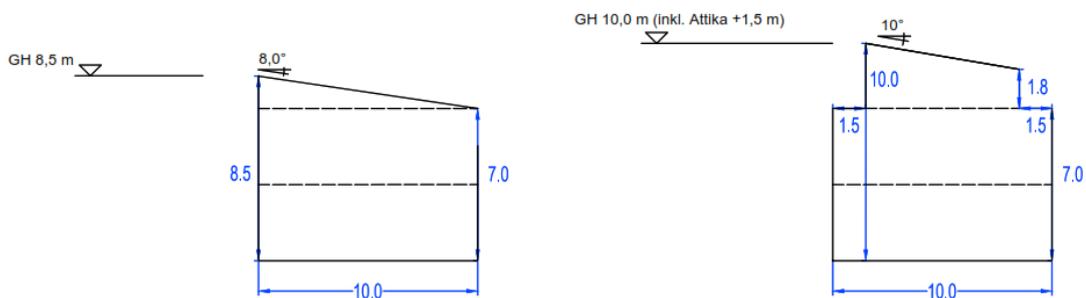
Satteldach / Walmdach / Krüppelwalmdach



Flachdach



Zeltdach



Pultdach

Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der maximal zulässigen Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhen gilt die in der Planzeichnung festgesetzte Bezugshöhe in Meter über Normalnull (m. ü. NN). Aufgrund der vorliegenden Straßenplanung und der geplanten Straßenhöhen werden die gewählten Bezugshöhen als ausreichend bestimmt angesehen. Gleichzeitig bieten die gewählten Bezugshöhen die notwendige Flexibilität im Hinblick auf die Bauweise (Einzel- oder Doppelhäuser) und der damit einhergehenden Anzahl der Gebäude innerhalb des westlich gelegenen Baufensters.

Damit Nebengebäude nicht zu massiv in Erscheinung treten, wird die Gesamthöhe dieser Anlagen im Plangebiet auf maximal 3,5 m festgesetzt.

Für Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dacherker sowie Zwerchhäuser wurde festgesetzt, dass diese die zulässige Traufhöhe um maximal 2,0 m überschreiten dürfen. Diese Festsetzung ist im Zusammenhang mit den gestalterischen Vorgaben in den örtlichen Bauvorschriften zu sehen.

5.3 Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise mit Einzel- (E) und Doppelhäusern (D) entspricht der ortstypischen Bauweise, sodass sich die Neubebauung harmonisch in die Umgebung einfügt.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Baufenster

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen – sog. Baufenster – bestimmt. Hierdurch werden im Wesentlichen die Lage und städtebauliche Struktur des Hauptgebäudes bestimmt und sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Baugrenzen sind so gewählt, dass sie einen individuell ausreichenden Abstand zur Verkehrsfläche einhalten. Zum Schutz der Nachbarschaft sind bei grundstücksübergreifenden Baufenstern grundsätzlich die nach LBO zulässigen Mindestgrenzabstände einzuhalten. Dadurch werden gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Zudem wird sichergestellt, dass gute zusammenhängende Freibereiche offengehalten werden.

Um Interpretationsmöglichkeiten und spätere Befreiungen zu verhindern sowie die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln, wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten auf einer Breite von bis zu 5,0 m um bis zu 1,5 m zulässig sind, wenn sie über das jeweilige Baugebiet nicht hinausragen (z. B. in die Verkehrsfläche). Maßgebend ist der äußerste Bezugspunkt, z. B. die Außenkante der Dachrinne. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 0,5 m überschreiten. Alle weitergehenden Überschreitungen sind somit abweichend von § 23 (5) Nr. 2 BauNVO auch dann unzulässig, wenn diese nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

5.5 Garagen, Carports und Stellplätze / Nebenanlagen

Um die Zahl der notwendigen Stellplätze innerhalb der Grundstücke anlegen und nachweisen zu können und eine geordnete städtebauliche Anordnung sowie unversiegelte Gartenflächen zu sichern, werden Garagen-, Carport- und Stellplatzzonen festgesetzt. Da Fahrradstellplätze ohne Überdachung weniger in Erscheinung treten, sind offene Fahrradstellplätze im gesamten Baugebiet zulässig.

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze, die maximal an einer Seite geschlossen sind) müssen zur Erschließungsstraße aus Gründen der Verkehrssicherheit und Gestaltung einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten. Aus demselben Grund ist mit Garagen und Carports zu allen Erschließungsstraßen ein seitlicher Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

Zum Schutz vor zu großer Versiegelung der Grünbereiche wird außerdem festgesetzt, dass Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO mit einem Brutto-Rauminhalt über 40 m³ nur innerhalb der Baufenster sowie der festgesetzten Garagen-, Carport- und Stellplatzzonen zulässig sind. Dies gilt auch für Nebengebäude mit einem Brutto-Rauminhalt über 40 m³, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Um jedoch Geräteschuppen zur Unterbringung von Gartengeräten, Fahrrädern, Spielzeugen und -geräten etc. zuzulassen, wird bestimmt, dass Nebengebäude bis 40 m³ Brutto-Rauminhalt auch außerhalb der Baufenster zulässig sind. Für Grenzgebäude gelten entsprechend die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, die der Ver- oder Entsorgung der Baugebiete dienen, sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

5.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Eingrünung der privaten Grundstücksfläche sind pro angefangene 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Baum und vier Sträucher zu pflanzen. Größe und Artempfehlung der Pflanzung sind der Pflanzenliste zu entnehmen.

Um die Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers zu ermöglichen und um bei der angestrebten städtebaulichen Dichte ein gewisses Maß an unversiegelten Flächen zu erreichen, müssen sowohl die Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten als auch die privaten Straßenverkehrsflächen und die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterlieger zu belastenden Flächen mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgeführt werden, sofern auf diesen Flächen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird.

Um den Boden vor Verunreinigung mit Kupfer-, Zink- oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin wird zum Schutz nachtaktiver Insekten festgesetzt, dass die Außenbeleuchtung energiesparend und insektenverträglich (UV-anteilarm) herzustellen ist. Aus gleichen Gründen sind die Leuchten staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt, d. h. der Anteil an Streulicht soll minimiert werden.

5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche (R1) ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterlieger zu belasten. Hierdurch sollen die Begehbarkeit, Befahrbarkeit und Erschließung einzelner Grundstücke und Grundstücksteile bereits auf Bauleitplanungsebene gesichert und kenntlich gemacht werden.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6.1 Dächer

Für Dächer von Hauptgebäuden werden variable Dachformen (Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, (versetztes) Pult-, Zelt- und Flachdach) mit verschiedenen Dachneigungen festgesetzt: Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer dürfen mit einer Dachneigung von 20° bis 45° ausgestaltet sein, (versetzte) Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 15°, Zeltdächer mit einer Neigung von 5° bis 25° und Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis < 5°. Diese Dachformen und -neigungen ermöglichen eine größere Flexibilität in den Baumformen.

Als Dacheindeckung sind Ziegel in roten bis braunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig und die Gestaltung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dacherkern sowie Zwerchhäusern ist genau definiert. Diese Festsetzungen ermöglichen eine Neubebauung entsprechend der Ortscharakteristik.

Zur Herstellung einer harmonischen Dachlandschaft müssen die Dachflächen von Doppelhäusern angeglichen werden. Sollte eine Angleichung nicht sichergestellt sein, sind die Dächer mit einem Satteldach mit 40° Dachneigung herzustellen.

Um die Harmonie der Dachfläche und die Proportion der Hauptgebäude nicht zu stören, wurde die Gesamtbreite der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachkerker sowie Zwerchhäuser auf 50 % der zugehörigen Gebäudelänge beschränkt. Bei Doppelhäusern ist die Länge der Hauseinheit maßgeblich. Aus demselben Grund wurden festgesetzt, dass pro Dachfläche nur eine Gaubenform zulässig ist und Mindestabstände zu Ortgängen und First eingehalten werden müssen.

Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen als Dacheindeckung sind nicht zugelassen, da sie die gestalterische Qualität sowohl des jeweiligen Wohngebäudes als auch des Quartiers negativ beeinträchtigen würden.

Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solaranlagen etc.) sollen im Plangebiet ausdrücklich gefördert werden. Sie sind aus blendfreiem Material herzustellen.

Zur besseren Einbindung der untergeordneten Gebäude in das Siedlungsgefüge werden Bauvorschriften für Garagen, Carports und Nebenanlagen erlassen. Deren Dächer sind bei einer Dachneigung von 10° bis 45° in einer roten bis braunen oder grauen bis

anthrazitfarbenen Dacheindeckung herzustellen oder zu begrünen. Flachdächer sind – mit Ausnahme der Bereiche für technische Dachaufbauten, die solare Energiegewinnung und für Dachterrassen – ausschließlich als Gründächer herzustellen.

6.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzung, dass die nicht überbauten Flächen der Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, unterstützt die Qualität des öffentlichen Raums und des Ortsbilds. Um die derzeit in Mode gekommenen sogenannten Schottergärten zu verhindern, die weder einem typischen Ortsbild entsprechen noch ökologischen oder klimatischen Beitrag leisten, wurde zusätzlich präzisiert, dass mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen nicht zulässig sind.

6.3 Einfriedungen und Stützmauern

Aufgrund der negativen visuellen Wirkung werden Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. Stacheldraht wiederum wird als wohngebietsuntypisches Material gänzlich ausgeschlossen. Weiterhin wird die Höhe von Einfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin auf 0,8 m begrenzt, um den Straßenraum optisch nicht einzuengen. Gleichzeitig bleibt auf diese Weise das Sichtfeld von Kindern und Autofahrern weitestgehend uneingeschränkt.

6.4 Außenantennen / Niederspannungsfreileitungen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist nur eine sichtbare Antenne oder Satellitenantenne oder Gemeinschaftsantenne zulässig. Die sogenannten „Satellitenschüsseln“ sind außerdem farblich an die dahinterliegende Gebäudefläche bzw. Dachfläche anzupassen sind.

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 1950er und 1960er Jahren noch üblich und leider auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern aus ökonomischen Gründen angedacht, wurde festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig, und daher unterirdisch zu verlegen sind.

6.5 Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Pkw-Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des stark gestiegenen Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Pkw-Stellplatz je Wohnung nicht aus. Um eine Überlastung der öffentlichen Verkehrsflächen mit parkenden Autos zu verhindern und einen fließenden und sicheren Verkehr zu gewährleisten, wird der Stellplatzschlüssel je Wohneinheit auf 1,5 Pkw-Stellplätze festgesetzt. Diese Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

7 VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung wird durch die im Bereich der geplanten privaten Straßenverkehrsfläche sowie den mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen neu zu verlegenden Leitungen mit Anschluss an den bestehenden Kanal, der sich in dem westlich an das Plangebiet angrenzenden Weg (Flst. Nr. 113/1) befindet, sichergestellt.

7.2 Regenwasser

Das auf den privaten Baugrundstücken (d. h. auf den Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw.) anfallende unbelastete Niederschlagswasser soll – voraussichtlich über eine Sickermulde – auf dem Grundstück versickert werden. Die Größe der jeweiligen Mulde wird mit dem Bauantrag der einzelnen Gebäude eingereicht, da diese von der Gebäudegröße sowie der Größe der u. U. zu begründenden Dachflächen abhängt. Die Herstellung, Unterhaltung und Bemessung der Versickerungsflächen hat dabei nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Eine Beeinträchtigung für Dritte darf durch die Versickerung nicht entstehen. Um sicherzustellen, dass das Wasser auch bei Starkregenereignissen abgeleitet wird, ist ein Notüberlauf in den Regenwasserkanal (Flst. Nr. 113/1 mit Anschluss an die Straße Am Sulzbach) vorzusehen. Alternativ zur Versickerung kann eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Retentionszisternen vorgenommen werden.

Zur Versickerung des auf der privaten Straßenverkehrsfläche und den mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen anfallenden Niederschlagswassers wird festgesetzt, dass diese in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen sind. Vorgesehen ist die Verwendung eines entsprechenden Sickerpflasters (20/20/8), sodass bei Normalregen kein Wasser in den Regenwasserkanal (Stahlbetonrohr DN 300) abgegeben wird. Bei Bedarf ist die Zuleitung in den Kanal aber auch ohne Überlastung des Kanalnetzes gegeben, da dieser laut Geoportal der Stadt Heitersheim nach ca. 250 m direkt in den Sulzbach entwässert und bislang lediglich ein Straßeneinlauf sowie ein Privatgebäude angeschlossen sind.

8 HOCHWASSER

Gemäß den aktuellen Hochwassergefahrenkarten des Geoportals des LUBW liegen keine HQ_{100} -Konflikte vor. Die westlichen Flächen des Plangebiets werden jedoch bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) teilweise überflutet. Dieselben Grundstücksteile liegen außerdem in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.v. § 78b Abs. 1 WHG, d. h. im geschützten Bereich bei HQ_{100} . Dies bedeutet, dass durch entsprechende Schutzmaßnahmen das Risiko eines Hochwasserereignisses minimiert wurde, sodass hier entsprechende Ereignisse statistisch seltener zu erwarten sind und das Gebiet entsprechend eines HQ_{extrem} zu bewerten ist.



Luftbild mit ungefähre Abgrenzung des Änderungsbereichs (rote Umrandung) und Darstellung der Hochwassergefahrenkarte (ohne Maßstab), Quelle: www.lubw.baden-wuerttemberg.de (Stand Juni 2020)

Bei einer Neubebauung sollte auf eine hochwasserangepasste Bauweise geachtet werden. Der Schutz des Bauwerks vor eindringendem Wasser und Bauschäden liegt in der Eigenverantwortung des Bauherrn. Bezüglich der dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise, sind insbesondere die Überflutungstiefen zu berücksichtigen. Diese liegen im Plangebiet für das HQ_{extrem} Ereignis überwiegend bei 0,25 m bis 1,0 m. In den Randbereichen liegen die Überflutungstiefen auch darunter ($> 0 - 0,25$ m).

Insgesamt kann durch geeignete Maßnahmen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden erreicht werden.

9 KOSTEN

Durch den Bebauungsplan „Oberer Winkel“ entstehen der Stadt Heitersheim keine Planungskosten. Die Kosten der Planung und die Erschließungskosten werden von den Planungsbegünstigten übernommen.

10 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca. 3.182 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 32 m ²
Private Verkehrsfläche	ca. 294 m ²
Öffentlicher Gehweg	ca. 66 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca. 3.574 m²

Stadt Heitersheim, den

Christoph Zachow
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Heitersheim übereinstimmen.

Stadt Heitersheim, den

Christoph Zachow
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Stadt Heitersheim, den

Christoph Zachow
Bürgermeister

Beratungsvorlage

für die öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am 28.07.2020

TOP 7_1

Geplantes Baugebiet "Hirschmatten II"; Beauftragung eines Erschließungsträgers für die Baulandentwicklung und -erschließung

Sachverhalt

Die Stadt Heitersheim beabsichtigt, die zentral im Stadtgefüge in der Nähe des Bahnhofs gelegene, derzeit landwirtschaftlich genutzte und im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche „Hirschmatten“ als Baugebiet „Hirschmatten II“ mit einer Bruttofläche von ca. 2,6 ha zu entwickeln und zu erschließen. Es sollen ökologisch und sozial nachhaltiger Geschosswohnungsbau und ggf. soziale Nutzungen realisiert werden. Das Baugebiet wurde im Gesamtstädtischen Entwicklungskonzept (GEK) von 2018 mit einer hohen Priorität versehen. Eine erste städtebauliche Entwurfsplanung vom 19.06.2019 liegt vor (vgl. Anlage 7_2). Die genauen städtebaulichen Ziele werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens vom Gemeinderat ausführlich beraten und festgelegt.

Die 18 Grundstücke befinden sich, bis auf zwei Grundstücke, in Privateigentum. Die Mitwirkung der privaten Eigentümer wurde noch nicht geklärt.

Zur Entlastung der Verwaltung und um eine zügige Realisierung zu ermöglichen schlägt die Stadtverwaltung vor, die Entwicklung und Erschließung des Baugebietes an einen Erschließungsträger zu übertragen, der auf der Grundlage eines Städtebaulichen- und eines Erschließungsvertrages die Mitwirkung der privaten Grundstückseigentümern klärt, die Grundstücke nach den Vorgaben der Stadt erwirbt bzw. mit nicht verkaufsbereiten Eigentümern eine Kostenerstattungsvereinbarung abschließt, eine Bodenordnung/Umlegung und die Erschließung im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchführt sowie die erschlossenen Baugrundstücke in Anlehnung an die entwicklungspolitischen Zielsetzungen und die noch festzulegenden Vergabekriterien veräußert.

Eine solche Vorgehensweise ist zwischenzeitlich üblich. Kaum eine Gemeinde (selbst deutlich größere) kann die umfangreichen und komplexen Arbeiten, die für die Entwicklung und Erschließung eines Baugebiets notwendig sind, „nebenher“ mit eigenem Personal bewerkstelligen. Der beauftragte Erschließungsträger wird als Dienstleister für die Stadt tätig. Die Stadt behält dabei stets die Entscheidungskompetenz und die uneingeschränkte Planungshoheit.

Die Verwaltung hat daher eine Leistungsbeschreibung (vgl. Anlage 7_3) mit folgenden Positionen erstellt:

- Grundlagenermittlung mit Kalkulation und Prüfung von Fördermöglichkeiten
- Vertragswesen / Grunderwerb
- Projektsteuerung Bauleitplanung (optional)
- Projektsteuerung Ausschreibung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen
- Finanzierung außerhalb des Haushalts, wirtschaftliche Betreuung
- Grundstücksverwaltung und -verkauf (Vermarktung nach den Vorgaben der Stadt)

Folgende in der Region vertretene Erschließungsträger wurden aufgefordert ein Angebot abzugeben:

- Fa. badenovaKONZEPT GmbH & Co. KG, Freiburg
- Fa. STEG Stadtentwicklung GmbH, Stuttgart, Büro Freiburg
- Fa. LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Stuttgart, Büro Freiburg
- Fa. Rüdiger Kunst – KommunalKonzept GmbH, Freiburg
- Fa. Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH, Stuttgart, Büro Freiburg

Von den fünf angefragten Erschließungsdienstleistern haben vier Firmen ein Angebot abgegeben, eine Firma hat aus Kapazitätsgründen abgesagt. Die Bruttoangebotspreise betragen (ausgehend von einem 3-jährigen Projektzeitraum, inkl. Nebenkosten und 19 % MwSt.):

1. badenovaKONZEPT GmbH & Co. KG, Freiburg:	69.883,29 €
2. Bieter:	104.791,40 €
3. Bieter:	123.806,41 €
4. Bieter:	155.303,57 €

Nicht berücksichtigt, da nicht auswert- und vergleichbar, wurden angebotene variable Honorarbestandteile (Pos. 8) in Abhängigkeit der Differenz zwischen der Kostenberechnung der Fachplaner für die Erschließung des Baugebiets zu den Auftragssummen, mit den dann jeweils beauftragten Firmen. Hier wurde aber von allen Bietern 20 % angeboten.

Die Stadtverwaltung empfiehlt daher, den Auftrag für die Erschließungsdienstleistung an den preisgünstigsten Bieter, die Fa. badenovaKONZEPT GmbH & Co. KG aus Freiburg zu vergeben. Die Fa. badenovaKONZEPT, hinter der sieben regionale Sparkassen und der regionale Energieversorger Badenova stehen, ist als leistungsfähiger und zuverlässiger Dienstleister für diese Leistungen in der Region bekannt. Für die Stadt Heitersheim war die Firma in den vergangenen Jahren auch als Erschließungsträger (ohne Grundstücksverkehr) für das Baugebiet „Staaden III“ sowie das Gewerbegebiet „IFANG“ tätig.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt, den preisgünstigsten Erschließungsträger, die Firma badenovaKONZEPT GmbH & Co. KG, mit der Entwicklung und Erschließung des Baugebiets „Hirschmatten II“ zum Bruttoangebotspreis von 69.883,29 € zu beauftragen und ermächtigt die Verwaltung zum Abschluss eines entsprechenden Städtebaulichen Vertrages sowie eines Erschließungsvertrag gemäß Anlagen 7_4 und 7_5.

Anlage/n:

- 7_2 Anl. Städtebaulicher Entwurf Baugebiet „Hirschmatten II“ vom 19.06.2019
- 7_3 Anl. Leistungsverzeichnis Erschließungsträgerschaft
- 7_4 Anl. Entwurf Städtebaulicher Vertrag mit badenovaKONZEPT
- 7_5 Anl. Entwurf Erschließungsvertrag mit badenovaKONZEPT

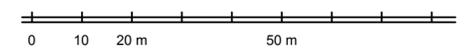
Christoph Zachow, Telefon: 07634/402-20

Az.: 623.32



Stadt Heitersheim
Hirschmatten II

Städtebaulicher Entwurf



M. 1 / 1000

Planstand: 19.06.2019

fsp.stadtplanung



Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Leistungsverzeichnis
zur Abgabe eines Honorarangebotes zur
Erschließung des geplanten Wohngebietes „Hirschmatten II“ in Heitersheim

Pos.	Leistung	Menge	EP € netto	GP € netto
1	Grundlagenermittlung <ul style="list-style-type: none"> • Zusammentragung aller Unterlagen • Erste Abstimmungen Bebauungsplaner / Erschließungsplaner / Stadt Heitersheim (Stadtbauamt) • Erste städtebauliche Kalkulation • Festlegung der weiteren Vorgehensweise mit der Stadt • Prüfung von Fördermöglichkeiten 	pauschal		
2	Vertragswesen / Grunderwerb <ul style="list-style-type: none"> • Erstellung des Kaufvertrages für den Erwerb der Grundstücke der Kommune • Abstimmung des Kaufvertrages mit dem Notar und der Kommune • Entwurf, Abstimmung und Abschluss Städtebaulicher Vertrag • Erwerb der Flächen mit dem - mit der Kommune abgestimmten - marktüblichen Preis • Entwurf Erschließungsvertrag <p style="text-align: center;"><i>Ausgehend von <u>16 Grundstücken</u></i></p>	pauschal		

<p>3</p>	<p>Projektsteuerung, Bauleitplanung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begleitung des Bebauungsverfahrens bis zur Rechtskraft • Abstimmung und Abschluss des Erschließungsvertrages • Beauftragung der Büros, die für die Erbringung der Planungs- und Ingenieurleistungen beteiligt werden (Basis HOAI-Vertrag) • Beauftragung aller noch nicht erstellten Planungsleistungen zur Erschließung des Gebietes (u.a. Bodengutachten, Lärmgutachten, Grünordnungsplan, Erschließungsplanung etc.) • Beauftragung eines öffentlich bestellten Vermessungsbüros • Begleitung des amtlichen Umlenungsverfahrens • Erstattung aller eventuell bisher angefallenen Planungsleistungen • Erstellung einer ersten Kostenschätzung / Kostenberechnung DIN 276 • Abstimmung mit den Behörden und genehmigenden Stellen • Aufstellung von Zeitplänen und Termincontrolling • Permanente Fortschreibung der städtebaulichen Kalkulation und Kostencontrolling • Prüfung und Abgleich der Ergebnisse der Planer und Fachplaner • Dokumentation aller Ergebnisse und Reporting • Darstellung der Ergebnisse im Gemeinderat • Koordinierung und Abstimmung bezüglich innovativer Wärmeversorgungsmöglichkeiten im Plangebiet • Koordinierung und Abstimmung bezüglich Breitband-/ Glasfaserverlegung im Plangebiet • Bauherrenvertretung während der Erarbeitung des Bebauungsplanes <p style="text-align: center;"><i>Leistung € pro m² Bruttobauland</i></p>	<p style="text-align: center;">m²</p>		
-----------------	--	--	--	--

4	<p>Projektsteuerung Ausschreibung / Durchführung der Erschließung / Ausgleichsmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufstellung von Zeitplänen und Termincontrolling • Permanente Fortschreibung der Baukosten und Kostencontrolling • Prüfung und Abgleich der Ergebnisse der Planer und Fachplaner • Einholung aller erforderlichen Genehmigungen • Dokumentation aller Ergebnisse und Reporting • Darstellung der Ergebnisse im Gemeinderat • Betreuung der gesamten Ausführungsplanung, Vergabe und während der Bauausführung • Ausschreibung und Vergabe der Erschließungsarbeiten (mit Nachverhandlung) • Organisation und Durchführung von Koordinierungsgespräche mit den Leitungsträgern • Bauherrenvertretung während der Ausführungsphase. Wahrnehmung von „Jour Fixe – Terminen“ gemeinsam mit dem Stadtbauamt • Abnahme und Abrechnung aller Leistungen mit der Kommune und den Unternehmen • Abrechnung der gesamten Maßnahme nach Ablauf der Vertragslaufzeit <p style="text-align: center;"><i>Leistung € pro m² Bruttobauland, ausgehend von <u>2,6 ha</u></i></p>	m ²		
5	<p>Finanzierungsmanagement und wirtschaftliche Betreuung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abwicklung des Zahlungsverkehrs • Finanzierungsmanagement – Finanzierung außerhalb des Haushalts • Regelmäßiges Kostencontrolling, Fortführung der städtebaulichen Kalkulation • Steuerrechtliche Projektprüfung und Überwachung • Abwicklung der Umsatzsteuerzahllast <p style="text-align: center;"><i>Pauschal pro angefangenes Kalenderjahr</i></p>	pauschal p. a.		
6	<p>Abwicklung von Kostenerstattungsvereinbarungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erstellung und Abstimmung der Kostenerstattungsvereinbarung mit dem jeweiligen am Verfahren teilnehmenden Eigentümer • Sicherheitenmanagement, Stellung von Abschlagszahlungen und Aufstellung der Schlussrechnung • Prüfung des Zahlungseingang, Mahnungs- und Forderungsmanagement <p style="text-align: center;"><i>Pauschal pro Vereinbarung. Das Honorar ist vom beteiligten Eigentümer zu übernehmen.</i></p> <p style="text-align: center;">Wird nicht gewertet!</p>	pauschal		

7	Grundstücksverwaltung und Verkauf <ul style="list-style-type: none"> Verwaltung der Grundstücke <i>Pauschal pro angefangenes Kalenderjahr</i> Verkauf der erschlossenen Flächen an Bauplatzinteressenten durch den Erschließungsträger in Abstimmung mit den kommunalpolitischen Zielsetzungen der Kommune (technische und kaufmännische Abwicklung des Verkaufs). <i>Verkauf durch den Erschließungsträger, pauschal pro Grundstück, ausgehend von <u>12 Grundstücken</u></i> 	pauschal p.a.		
8	Variables Honorar Grundlage dafür ist die Differenz zwischen der Kostenberechnung auf Grundlage von bepreisten Leistungsverzeichnissen von den jeweiligen Fachplanern und den pauschalierten Auftragssummen mit den jeweiligen Firmen. <i>Variables Honorar in %</i> <i>Wird nicht gewertet!</i>	in %		
9	Stundenlöhne (bei zusätzlichen, nicht im Leistungsumfang enthaltenen Arbeiten) Es gelten folgende Stundensätze: Projektleiter/innen Sachbearbeiter/innen <i>Wird nicht gewertet!</i>	pro Stunde pro Stunde		
10	Nebenkosten Für Nebenkosten (Fahrkosten etc.) werden auf der Grundlage der HOAI auf das Gesamthonorar pauschal in % angerechnet	in %		

Bitte legen Sie dem Angebot bitte eine Auflistung mit mind. **10 Referenzprojekten** bei.

Ort und Datum

Unterschrift des Bieters

Urk. R.

1. Entwurf

Heute am:

erscheinen vor mir, Notar

1. Herr Bürgermeister Christoph Zachow, geb. am XXX, geschäftsansässig: Hauptstr. 9, 79423 Heitersheim

- ausgewiesen durch Personalausweis/Reisepass -

handelnd nicht für sich selbst, sondern als gesetzlicher Vertreter für die Stadt Heitersheim

- nachfolgend Kommune genannt -

2. Herr Markus Riesterer, geb. am 06. Februar 1968, geschäftsansässig: Zähringer Str. 338a, 79108 Freiburg,

- ausgewiesen durch Personalausweis/Reisepass -

handelnd nicht für sich selbst, sondern in seiner Eigenschaft als einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer für die **badenova KONZEPT Verwaltungs-GmbH** mit Sitz in Freiburg (AG Freiburg HRB 702340)

Vorgenannte GmbH wiederum handelt als alleinige Komplementärin für die **badenova KONZEPT GmbH & Co. KG**, mit Sitz in Freiburg (AG Freiburg HRA 701078) Postadresse: Zähringer Str. 338a, 79108 Freiburg

- nachfolgend badenovaKONZEPT genannt -

Der Erschienene zu Ziff. 1 erklärt, nicht für sich zu handeln, sondern für die Stadt Heitersheim

Der Erschienene zu Ziff. 2 erklärt, nicht für sich zu handeln, sondern als Geschäftsführer der badenovaKONZEPT GmbH & Co. KG.

Sie ließen den nachstehenden Vertrag beurkunden:

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Vorbemerkung

Nach den Entwicklungszielen der Stadt Heitersheim soll ein neues Wohngebiet „Hirschmatten II“ in Heitersheim mit einer gesamten Bruttofläche von ca. 2,6 ha überplant und erschlossen werden. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan enthalten.

Die Grundstücke befinden sich, bis auf zwei Grundstücke, in Privateigentum. Die Mitwirkung der privaten Eigentümer wurde noch nicht geklärt. Die badenovaKONZEPT beabsichtigt, die im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücke zu erwerben oder im Vertragsgebiet gelegene Grundstücke in Falle der Umlegung gegen Wertausgleich in Geld zu übernehmen (Mehrzuteilung). Soweit die Grundstücksflächen von den privaten Eigentümern im Vertragsgebiet nicht erworben werden können, wird die badenovaKONZEPT anstreben, mit den privaten Eigentümern zur angemessenen Kostenbeteiligung für die Herstellung der Erschließungsanlagen eine Kostenerstattungsvereinbarung abzuschließen.

Die Kommune kann die zu überplanenden Flächen derzeit aus Kapazitäts- und Haushaltsgründen nicht selbst erschließen. Sie möchte deshalb für die Baulandentwicklung und -erschließung die badenovaKONZEPT als privaten Träger der Maßnahme einschalten.

Im Rahmen des vorliegenden städtebaulichen Vertrages wird die badenovaKONZEPT die nachfolgend genannten Maßnahmen im Rahmen der Entwicklungspolitischen Zielsetzungen der Kommune im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchführen, einschließlich der Erschließung gem. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB als Erschließungsträger. Die Einzelheiten der Durchführung der Erschließung des Baugebietes „Hirschmatten II“ werden in einem gesondert abzuschließenden Erschließungsvertrag gemäß § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB geregelt.

Die neu gebildeten Baugrundstücke sollen – soweit sie von badenovaKONZEPT erworben werden – nach den Entwicklungszielen der Kommune bis spätestens zum 30.12.2023 an Bauwillige bzw. Bauträger veräußert werden.

Die Kommune verpflichtet sich, nach Ablauf dieser Frist die bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht veräußerten Baugrundstücke von der badenovaKONZEPT zu übernehmen und den Saldo des Baukontos gem. § 16 in Verbindung mit § 13 dieses Vertrages auszugleichen.

Auf Wunsch der Kommune kann der Zeitraum einmalig um bis zu drei Jahre, d.h. längstens bis zum 31.12.2026 verlängert werden.

Dies vorausgeschickt, schließen die Parteien folgenden

Städtebaulichen Vertrag

§ 1

Vertragsgebiet

Das Vertragsgebiet umfasst die im beigefügten Lageplan schwarz umrandeten Flächen (**Anlage 1**) mit einer Fläche von voraussichtlich ca. 2,6 ha. Diese Anlage bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Vertrags.

§ 2

Gegenstand des Vertrages

Die badenovaKONZEPT verpflichtet sich, die nachfolgend genannten Maßnahmen in dem Vertragsgebiet in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durchzuführen, soweit nachstehend nicht etwas anderes vereinbart ist.

§ 3

Grundlagenermittlung und wirtschaftliche Machbarkeitsstudie

Die badenovaKONZEPT verpflichtet sich zunächst sämtliche erforderliche Unterlagen zusammenzutragen, eine wirtschaftliche Machbarkeitsstudie zu erstellen, erste Abstimmungsgespräche mit dem vorgesehenen Städteplaner und Erschließungsplaner zu führen, bei der Gestaltung von Umlegungsmodellen in der Vorplanungsphase mitzuwirken und die weitere Vorgehensweise mit der Kommune abzustimmen.

§ 4

Klärung der Mitwirkungsbereitschaft, Grunderwerb, sonstige Vertragsentwürfe

1. Die Mitwirkung der privaten Grundstückseigentümer ist noch nicht geprüft. Die badenovaKONZEPT wird mit den privaten Grundstückseigentümern weitere für das Verfahren notwendige Gespräche führen (Einzelgespräche und Eigentümerversammlungen) mit dem Ziel, die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer im Vertragsgebiet zu klären. Sie wird die Eigentümergespräche dokumentieren.
2. Die badenovaKONZEPT beabsichtigt, die im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücke im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu einem mit der Kommune abgestimmten, marktüblichen Preis zu erwerben oder hilfsweise sich im Vertragsgebiet gelegene Grundstücke im Falle einer Umlegung mit Zustimmung des Eigentümers gegen Geldabfindung im Wege einer Mehrzuteilung zuteilen zu lassen. Die badenovaKONZEPT wird hierzu mit den Grundstückseigentümern die Verhandlungen führen und die entsprechenden Kaufvertragsentwürfe erstellen und mit den Eigentümern und dem Notar abstimmen.
3. Soweit die Grundstücksflächen von den privaten Eigentümern im Vertragsgebiet nicht erworben werden können, wird die badenovaKONZEPT anstreben, mit den privaten Eigentümern zur angemessenen Kostenbeteiligung für die Herstellung der Erschließungsanlagen jeweils eine Kostenerstattungsvereinbarung und soweit erforderlich eine Umlegungsvereinbarung abzuschließen. Hierzu wird die badenovaKONZEPT die entsprechenden

Vertragsentwürfe erstellen und abstimmen. Die badenovaKONZEPT wird mit den an der Umlegung beteiligten privaten Eigentümern, die eine Zuteilung von Bauplatzflächen erhalten, die Vereinbarung einer Bauverpflichtung auf Wunsch der Kommune anstreben und wenn möglich in die entsprechenden Vertragsentwürfe aufnehmen.

4. In atypischen Fällen können in Abstimmung mit der Kommune mit einzelnen Eigentümern auch andere Lösungen vereinbart werden, soweit die nach Abs. 1 und Abs. 2 mitwirkungsbereiten Eigentümer im Baugebiet hierdurch nicht benachteiligt werden. Als Lösung in einem atypischen Fall ist es danach insbesondere möglich, einen flächengleichen Tausch von Grundstücken innerhalb des Plangebiets vorzunehmen, wenn sichergestellt ist, dass auf der in den Bebauungsplan einzubeziehenden Tauschfläche, die der betreffende Eigentümer erhält, im Bebauungsplan keine Bebauungsmöglichkeiten festgesetzt werden.

§ 5

Bauleitplanung

1. Die badenovaKONZEPT verpflichtet sich, alle für die Vorbereitung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Planunterlagen, Gutachten und Berechnungen usw. im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.
2. Dies gilt auch für etwa notwendige, parallel zum Bebauungsplanverfahren durchzuführende Verfahren (z. B. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans).
3. Die badenovaKONZEPT wird für die vorgenannten Leistungen private Planungs- und Ingenieurbüros in Abstimmung mit der Kommune beauftragen.
4. Die badenovaKONZEPT verpflichtet sich, der Kommune die bereits angefallenen Planungskosten und andere im Zusammenhang mit dem Wohngebiet „Hirschmatten II“ bereits angefallenen oder noch anfallende sonstige Fremdkosten zu erstatten.
5. Die badenovaKONZEPT verpflichtet sich zur Projektsteuerung der Bauleitplanung unter Wahrung der Letztverantwortlichkeit der Kommune und zur Erstellung einer städtebaulichen Kalkulation auf der Basis der wirtschaftlichen Machbarkeitsstudie.
6. Die badenovaKONZEPT verpflichtet sich, die Koordinierung und Abstimmung bezüglich Breitband-/Glasfaserverlegung im Plangebiet vorzunehmen.

§ 6

Durchführung der Erschließung

Die badenovaKONZEPT verpflichtet sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet auf der Grundlage der Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans „Hirschmatten II“ und auf der Grundlage des mit der Kommune noch gesondert abzuschließenden Erschließungsvertrags im eigenen Namen und auf eigene Rechnung herzustellen.

§ 7

Ausgleichsmaßnahmen

1. Die badenovaKONZEPT verpflichtet sich, die nach § 1 a Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans „Hirschmatten II“ zu erwartenden Eingriffe einschließlich der erforderlichen zweijährigen Entwicklungs-

und Fertigstellungspflege auf eigene Kosten herzustellen. Dies gilt auch für vorzeitige Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen), die nach § 44 Abs. 1. BNatSchG erforderlich sind.

2. Soweit die Ausgleichsmaßnahmen bzw. die vorzeitigen Ausgleichsmaßnahmen nicht innerhalb des Vertragsgebietes durchgeführt werden können, ist die badenovaKONZEPT berechtigt, die Pflicht zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen durch Zahlung eines noch gesondert zu vereinbarenden Ablösebetrages ganz oder teilweise auf die Kommune zu übertragen.

§ 8

Grundstücksverwaltung und Weiterverkauf der erschlossenen Baugrundstücke

1. Die badenovaKONZEPT wird die von ihr erworbenen Grundstücke im Vertragsgebiet verwalten.
2. Die badenovaKONZEPT wird sodann die erschlossenen Baugrundstücke, soweit sie in ihrem Eigentum stehen, ohne aktive Vermarktung unter Berücksichtigung der entwicklungs-politischen Zielsetzungen der Kommune verkaufen. Hierfür wird die badenovaKONZEPT die Entwürfe der Grundstückskaufverträge erstellen und diese mit den Käufern und dem Notar abstimmen sowie die Termine koordinieren.
3. Die Kommune kann der Veräußerung widersprechen, wenn die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks vom Bebauungsplan bzw. der entwicklungs-politischen Zielsetzung abweicht.
4. Bauplatzinteressenten, die der badenovaKONZEPT nach § 4 Grundstücke in dem Vertrags-gebiet verkauft haben, sind bei der Auswahl und Vergabe der Bauplätze vorrangig zu be-handeln.

§ 9

Finanzierung der Maßnahme, Zahlungsverkehr

1. Die badenovaKONZEPT verpflichtet sich, das für die Baulandentwicklung und -erschlie-ßung nach diesem Vertrag erforderliche Finanzierungsmanagement durchzuführen. Hierzu gehört die Finanzierung sämtlicher nach diesem städtebaulichen Vertrag und nach dem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag notwendigen Maßnahmen außerhalb des Haushalts, regelmäßiges Kostencontrolling, Fortschreibung der städtebaulichen Kalkula-tion, steuerrechtliche Projektprüfung und Überwachung. Der Kommune ist bekannt, dass sich bei dem sogenannten Erschließungsmodell, bei dem badenovaKONZEPT nicht Eigen-tümer aller im Plangebiet gelegener Grundstücke wird, die erforderliche Summe der Finan-zierung und somit die Kosten der Finanzierung erhöhen, da hierbei Vorgänge stattfinden, die der Umsatzsteuer unterliegen (vgl. § 18 Abs. 3).
2. Die nach diesem Vertrag erforderliche Finanzierung wird badenovaKONZEPT über ein re-gionales Kreditinstitut abwickeln.
3. Sämtliche in Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages ein- und ausgehende Zahlungen sind über das von der badenovaKONZEPT auf ihren Namen ausschließlich für das Vertragsgebiet einzurichtende Girokonto abzuwickeln.

§ 10

Abwicklung von Kostenerstattungsvereinbarungen

Die badenovaKONZEPT verpflichtet sich, die mit den am Verfahren beteiligten Grundstückseigentümern abgeschlossenen Kostenerstattungsvereinbarungen vertragsgemäß durchzuführen (Anfordern und Überwachen der Abschlagszahlungen, der Schlusszahlungen mit Gesamtabrechnung, Controlling, Sicherheitenmanagement, Mahnungs- und Forderungsmanagement).

§ 11

Übernahme von HOAI Leistungen durch badenovaKONZEPT

Die badenovaKONZEPT ist berechtigt, die Bauoberleitung für die nach dem gesondert abzuschließenden Erschließungsvertrag herzustellenden Erschließungsmaßnahmen für die LpH 7 und 8 der HOAI gem. § 8 Abs. 1 des Erschließungsvertrages ganz oder teilweise selbst zu erbringen. Die badenovaKONZEPT ist berechtigt, diese Leistungen in der Schlussabrechnung nach § 15 als erstattungsfähige Kosten auf der Grundlage der noch mit dem Ingenieurbüro zu verhandelnden Honorarzone für Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen in Rechnung zu stellen.

§ 12

Kosten von Leistungen der badenovaKONZEPT

1. Die badenovaKONZEPT ist berechtigt, die in Abs. 2 genannten Kosten in die Schlussrechnung nach § 15 einzustellen.
2. Die badenovaKONZEPT ist berechtigt, für Ihre Leistungen folgende Kosten gemäß Honorarangebot vom 09. Juli 2020 (Anlage 2) in Ansatz zu bringen:
 - a) Für die Grundlagenermittlung, die erste städtebauliche Kalkulation und die Prüfung der Fördermöglichkeiten (Leistungsabschnitt I) erhält die badenovaKONZEPT pauschal 750,00 €.
 - b) Für das Vertragswesen und für die Durchführung des Grunderwerbs einschließlich der Vorbereitung und Abstimmung der Grundstückskaufverträge (Leistungsabschnitt II) erhält die badenovaKONZEPT pauschal 7.900,00 €.
 - c) Für die Projektsteuerung Bauleitplanung und die Erstellung und Fortschreibung einer städtebaulichen Kalkulation auf der Basis der wirtschaftlichen Machbarkeitsstudie (Leistungsabschnitt III) erhält die badenovaKONZEPT pauschal 0,50 €/m² Bruttobauland.
 - d) Für die Projektsteuerung Ausschreibung und die Durchführung der Erschließung sowie der Ausgleichsmaßnahmen (Leistungsabschnitt IV) erhält die badenovaKONZEPT pauschal 0,80 €/m² Bruttobauland.
 - e) Für das Finanzierungsmanagement – Finanzierung außerhalb des Haushalts, regelmäßiges Kostencontrolling, Fortschreibung der städtebaulichen Kalkulation, steuerrechtliche Projektprüfung und Überwachung (Leistungsabschnitt V) erhält die badenovaKONZEPT pauschal 2.000,00 € pro angefangenes Kalenderjahr über die Laufzeit des städtebaulichen Vertrages.
 - f) Für die Abwicklung von Kostenerstattungsvereinbarungen (Anfordern und Überwachen der Abschlagszahlungen, der Schlusszahlungen mit Gesamtabrechnung, Controlling,

Sicherheitenmanagement, Mahnungs- und Forderungsmanagement) (Leistungsabschnitt VI) erhält die badenovaKONZEPT für jede Kostenerstattungsvereinbarung pauschal 1.500,00 €.

- g) Für die Grundstücksverwaltung der von der badenovaKONZEPT erworbenen Grundstücke im Vertragsgebiet erhält die badenovaKONZEPT pauschal 875,00 € pro angefangenes Kalenderjahr über die Laufzeit des Städtebaulichen Vertrages und für den Verkauf in Abstimmung mit der Kommunalpolitischen Zielsetzung der Kommune pauschal 495,00 € pro Bauplatz. (Leistungsabschnitt VII)
- h) Die badenovaKONZEPT erhält ein variables Honorar netto. Grundlage dafür ist die Differenz zwischen der Kostenberechnung auf Grundlage von bepreisten Leistungsverzeichnissen von den jeweiligen Fachplanern und den pauschalierten Auftragssummen mit den jeweiligen Firmen. Als Honorar wird 20 % der Differenz der Unterschreitung der pauschalierten Auftragssumme zur Kostenberechnung des Fachplaners vereinbart.
- i) Stundenlöhne:

Für Leistungen, die über den vorstehend genannten Leistungsumfang hinausgehen, wird eine Vergütung nach Zeit vereinbart, soweit keine gesonderte Vereinbarung abgeschlossen wird. Der Zeitaufwand wird mit monatlichen Stundennachweisen belegt.

Es gelten folgende Stundensätze:

Projektleiter/innen	79,00 €
Sachbearbeiter/innen	59,00 €

3. Nebenkosten:

Für Fahrtkosten und Nebenkosten werden 3 % des Gesamthonorars (Leistungsabschnitte I bis VII zzgl. variables Honorar und Stundensätze) angerechnet.

4. Sämtliche vorgenannten Kostenansätze sind netto und in der Endabrechnung zuzüglich der jeweils gültigen Umsatzsteuer einzustellen. In diesen Beträgen sind keine Fremdkosten (z.B. Ingenieurleistungen, Planungskosten, Gutachten, Grundstücksverwaltungskosten) enthalten.

§ 13

Kosten, die direkt mit den privaten Eigentümern abgerechnet werden können

1. Die badenovaKONZEPT ist berechtigt, folgende Leistungen direkt mit den betroffenen privaten Eigentümern abzurechnen und hierbei folgende Kosten in Ansatz zu bringen:

Für die Abwicklung von Kostenerstattungsvereinbarungen (siehe § 10) erhält die badenovaKONZEPT für jede Kostenerstattungsvereinbarung von dem betreffenden privaten Grundstückseigentümer pauschal 1.500,00 €.

2. Die in Abs. 1 genannten Kostenansätze sind netto und gegenüber den privaten Eigentümern zuzüglich der jeweils gültigen Umsatzsteuer abzurechnen.
3. Sofern es der badenovaKONZEPT nicht gelingt, mit den betroffenen Eigentümern die vorgenannte Direktabrechnung zu vereinbaren, verbleibt es bei der Regelung des § 12.

4. Gelingt es der badenovaKONZEPT, mit den betroffenen Eigentümern die vorgenannte Direktabrechnung zu vereinbaren, ist die badenovaKONZEPT nicht berechtigt, die in diesem Paragraphen genannten Kosten in die Schlussrechnung nach § 15 einzustellen.

§ 14

Grundstücksweitergabe

Nach Ablauf der Vertragslaufzeit (siehe § 16) wird die badenovaKONZEPT gegen Zahlung der erstattungsfähigen Kosten gem. § 15 dieses Vertrags die noch nicht veräußerten Grundstücke im Vertragsgebiet Zug um Zug unentgeltlich an die Kommune übereignen, unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung, insbesondere hinsichtlich etwaiger Altlasten. Die Kommune verpflichtet sich, die Grundstücke zu übernehmen. Hierbei anfallende Steuern und Nebenkosten trägt die Kommune.

§ 15

Abrechnung

1. Über sämtliche Kosten, die der badenovaKONZEPT nach diesem Städtebaulichen Vertrag entstehen, einschließlich sämtlicher Fremdkosten im Zusammenhang mit der Baulandentwicklung und –erschließung des geplanten Wohngebietes „Hirschmatten II“ sowie über die Kosten für Leistungen der badenovaKONZEPT nach diesem Vertrag ist der Kommune spätestens 6 Monate nach Ablauf der Vertragslaufzeit gemäß § 16 in zweifacher Ausfertigung Rechnung zu legen (Schlussrechnung).

Zu den erstattungsfähigen Kosten gehören sämtliche Kosten, die nach dem vorliegenden Städtebaulichen Vertrag von der badenovaKONZEPT zu tragen oder zu erstatten sind, insbesondere der Kommune erstattete Kosten für die Bauleitplanung und Kosten für von der Kommune in Auftrag gegebene Gutachten, Kosten für die Vorbereitung und Durchführung der für das Bebauungsplanverfahren erforderlichen Planunterlagen, Gutachten und Berechnungen; dies gilt auch für Kosten für notwendige, parallel zum Bebauungsplanverfahren durchzuführende Verfahren, Kosten für Ausgleichmaßnahmen, Kosten für die Durchführung der Erschließung i.S.v. § 7 einschließlich Honorare für Ingenieure und Vermessungsingenieure, Gebühren, Planungskosten, Steuern und Versicherungen, Rechtsanwaltskosten für die Ausarbeitung der Verträge und die projektbegleitende Rechtsberatung, Finanzierungskosten einschließlich der Kosten für die Abwicklung des Zahlungsverkehrs, sonstige Fremdkosten und Steuern, die badenovaKONZEPT im Zusammenhang mit dem Projekt entstanden sind und sämtliche Kosten für Leistungen der badenovaKONZEPT gemäß § 13. Diese Rechnungsausfertigungen verbleiben bei der Kommune.

In der Schlussrechnung sind sämtliche erstattungsfähigen Kosten sowie sämtliche hiervon abzuziehenden Einnahmen aus Grundstücksverkäufen der badenovaKONZEPT sowie aus den Kostenerstattungsvereinbarungen aufgeschlüsselt darzustellen.

2. Soweit sich bei der Abrechnung ein Überschuss bzw. Fehlbetrag ergibt, ist der entsprechende Betrag (Saldo) 2 Monate nach Vorlage der Schlussrechnung an bzw. durch die Kommune auszugleichen.
3. Reicht die badenovaKONZEPT eine Schlussrechnung nicht fristgemäß ein, so ist die Kommune berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Erstellung der Rechnungsunterlagen zu setzen. Legt die badenovaKONZEPT die Rechnung bis zum Ablauf dieser Frist nicht vor, lässt die Kommune die Rechnung auf Kosten der badenovaKONZEPT aufstellen.
4. Nicht erstattet werden diejenigen Kosten, die infolge von Leistungsstörungen entstanden sind, die ausschließlich von der badenovaKONZEPT zu vertreten sind.

§ 16

Vertragslaufzeit

1. Die Laufzeit dieses Vertrags endet, sobald sämtliche Baugrundstücke im Vertragsgebiet an Dritte veräußert worden sind, spätestens jedoch am 31.12.2023.
2. Auf Wunsch der Kommune kann die Laufzeit dieses Vertrags um bis zu drei Jahre, d.h. maximal bis zum 31.12.2026 verlängert werden. Dieser Wunsch ist der badenovaKONZEPT bis spätestens zum 30.09.2023 schriftlich mitzuteilen. Die Verlängerung wird mit Zugang der Mitteilung bei der badenovaKONZEPT wirksam.

§ 17

Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde

Die Verpflichtung der Kommune zur Saldenübernahme am Ende der Vertragslaufzeit ist ein kreditähnliches Rechtsgeschäft. Dieser genehmigungspflichtige Teil bedarf der Genehmigung durch die zuständige Rechtsaufsichtsbehörde. Er wird erst wirksam, wenn das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald als für die Kommune zuständiger Rechtsaufsichtsbehörde die entsprechende Genehmigung erteilt hat. Die Genehmigung wird von der Kommune eingeholt. Eine Kopie der Genehmigung wird der badenovaKONZEPT unverzüglich zur Verfügung gestellt.

§ 18

Steuerklausel

1. Sollte dieser Vertrag, aus welchen Gründen auch immer, steuerlich beanstandet werden, verpflichten sich die Parteien, an der Schaffung von Bestimmungen mitzuwirken, durch die ein den beanstandeten Bestimmungen wirtschaftlich möglichst nahekommendes Ergebnis steuerlich unbeanstandet erzielt wird. Die badenovaKONZEPT übernimmt gegenüber der Kommune keinerlei Gewähr, dass die von der Kommune oder privaten Dritten mit dem Vertragsabschluss verknüpften steuerlichen Erwägungen eintreten.
2. Der Kommune ist bekannt, dass die badenovaKONZEPT nach der Bescheinigung des Finanzamts Freiburg-Stadt vom 19.09.2017 Bauleistungen im Sinne des § 13 b Abs. 2 Nr. 4 UStG nachhaltig erbringt. Für die empfangenen Bauleistungen im Sinne des § 13 b Abs. 2 Nr. 4 UStG wird deshalb die Steuer vom Leistungsempfänger geschuldet (§ 13 b Abs. 5 UStG). Die o.g. Bescheinigung des Finanzamts Freiburg-Stadt ist bis zum 31.12.2020 befristet.
3. Der Kommune ist bekannt, dass bei dem sogenannten Erschließungsmodell, bei dem badenovaKONZEPT nicht Eigentümer aller im Plangebiet gelegener Grundstücke wird, durchzuführende Entwicklungs- und Erschließungsmaßnahmen als sogenannte Werklieferungen bzw. Werkleistungen einzustufen sind, die nach § 3 Abs. 4 iVm § 13b Abs. 2 Nr. 5 UStG umsatzsteuerpflichtig sind. Nach § 3 Abs. 4 iVm § 13b Abs. 2 Nr. 5 UStG sind auf die Abschlagszahlungen der Kostenerstattungsbeträge privater Eigentümer bzw. der Kommune Umsatzsteuer zu leisten. Für den Fall, dass die Kommune selbst Eigentümer von im Plangebiet gelegenen Grundstücken ist und diese Grundstücke später an Dritte verkauft, ist auf den Kaufpreis ebenfalls Umsatzsteuer zu entrichten, wenn er unmittelbar auf das Projektkonto der badenovaKONZEPT überwiesen wird. Der Kommune ist ferner bekannt, dass badenovaKONZEPT zwar vorsteuerabzugsberechtigt ist, die Umsatzsteuer aber vorzufinanzieren ist

§ 19

Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn alle Vertragsparteien rechtsverbindlich unterzeichnet haben und das Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald als für die Kommune zuständige Rechtsaufsichtsbehörde die Genehmigung nach § 17 erteilt hat.

§ 20

Rücktrittsrecht, Folgen

1. Die Vertragsparteien sind berechtigt, von diesem Städtebaulichen Vertrag zurückzutreten, falls es der badenovaKONZEPT nicht gelingt, mit den privaten Grundstückseigentümern im Plangebiet entweder einen Kaufvertrag oder – soweit sie in der Umlegung eine Flächenzuteilung erhalten – eine Kostenerstattungsvereinbarung bis zum 31.12.2021 abzuschließen.
2. Die Vertragsparteien sind berechtigt, von diesem Städtebaulichen Vertrag zurückzutreten, falls es der Stadt Heitersheim nicht gelingt, mit den privaten Grundstückseigentümern im Plangebiet, welche in der Umlegung eine Flächenzuteilung erhalten, eine Umlegungsvereinbarung bis zum 31.12.2021 abzuschließen.
3. Ferner sind die Vertragsparteien berechtigt, vom vorliegenden Vertrag zurückzutreten, wenn nicht alle Eigentümer der im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücke, die im Rahmen der Umlegung auf eine Flächenzuteilung verzichtet haben, eine Einverständniserklärung zur Vorwegnahme der Entscheidung nach § 76 BauGB und zu einer Abfindung in Geld nach § 59 Abs. 4 Nr. 1 BauGB abgegeben haben.
4. Die badenovaKONZEPT ist zum Rücktritt gegenüber der Kommune von diesem Vertrag berechtigt, wenn der Bebauungsplan für das Vertragsgebiet nicht bis zum 31.12.2021 in Kraft getreten ist.
5. Die Ausübung des Rücktrittsrechts erfolgt durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vertragspartner. Das jeweilige Rücktrittsrecht muss spätestens innerhalb von 3 Monaten nach Entstehen ausgeübt werden.
6. Im Falle des Rücktritts hat badenovaKONZEPT eine Schlussrechnung gemäß § 15 dieses Vertrags innerhalb von 6 Monaten ab Zugang der schriftlichen Erklärung über den Rücktritt zu erstellen.
7. Im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechts hat die Kommune der badenovaKONZEPT-Zug um Zug gegen Übereignung der im Vertragsgebiet erworbenen Grundstücke - sämtliche ihr bis dahin entstandenen Kosten, die Erwerbskosten für die im Vertragsgebiet bereits erworbenen Grundstücke sowie die der badenovaKONZEPT entstandenen und notwendig noch entstehenden Finanzierungskosten zu ersetzen. Außerdem verpflichtet sich die Kommune, die badenovaKONZEPT im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechts von sämtlichen Verpflichtungen aus Verträgen mit Dritten freizustellen, deren Abschluss die badenovaKONZEPT zur Durchführung dieses Vertrages und des noch abzuschließenden Erschließungsvertrags für geeignet halten durfte und die im Einvernehmen mit der Kommune abgeschlossen wurden.
8. Ferner hat die Kommune badenovaKONZEPT im Falle des Rücktritts für ihre Leistungen eine pauschale Vergütung nach dem bisher angefallenen Aufwand zuzüglich Mehrwertsteuer

zu bezahlen. Hierfür sind die Kosten für die bereits erbrachten Leistungsabschnitte vollständig einzustellen sowie ein angemessener Anteil des Honorars des Leistungsabschnitts, in dem der Rücktrittsgrund entsteht. Wenn sich die Beteiligten über die Höhe dieses Anteils für den letztgenannten Leistungsabschnitt nicht einigen können, ist ein Anteil von 50 % des nach § 12 Abs. 2 vorgesehenen Honorars anzusetzen.

9. Die Zahlung des von der Kommune der badenovaKONZEPT zu erstattenden Betrags hat innerhalb drei Monaten nach Vorlage der Schlussrechnung durch die badenovaKONZEPT zu erfolgen.

§ 21

Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrages unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, in einem solchen Fall die Bestimmungen durch solche wirksame Bestimmungen zu ersetzen, die dem sachlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Inhalt der unwirksamen Bestimmungen entsprechen. Gleiches gilt im Falle einer Regelungslücke.

Wird eine für den Abschluss dieser Vereinbarung erforderliche Genehmigung bzw. Zustimmung nicht erteilt, so sind die Vertragschließenden verpflichtet, nach Treu und Glauben Vereinbarungen zu treffen, die dem gewünschten wirtschaftlichen Ergebnis der ursprünglichen Vereinbarung möglichst nahe kommen und genehmigungsfähig oder nicht genehmigungsbedürftig sind.

§ 22

Schlussbestimmungen

Gemäß Muster Notar

Anlagen dieses Vertrages sind:

- Anlage 1: Lageplan des Vertragsgebiets
- Anlage 2: Honorarangebot vom 09. Juli 2020

Von diesem Vertrag erhalten

- a) eine Ausfertigung die Kommune,
- b) eine Ausfertigung die badenovaKONZEPT GmbH & Co. KG,
Zähringer Str. 338a, 79108 Freiburg

ENTWURF Erschließungsvertrag
für das Wohngebiet „Hirschmatten II“ in Heitersheim

zwischen

1. der Stadt Heitersheim, vertreten durch Herrn Bürgermeister Christoph Zachow, geschäftsansässig: Hauptstr. 9, 79243 Heitersheim

– nachfolgend Kommune genannt –

und

1. badenovaKONZEPT GmbH & Co. KG, mit Sitz in Freiburg (AG Freiburg HRA 701078) Postadresse: Zähringer Str. 338a, 79108 Freiburg, vertreten durch die badenovaKONZEPT Verwaltungs-GmbH mit Sitz in Freiburg (AG Freiburg HRB 702340), diese wiederum vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer, Herrn Markus Riesterer, geschäftsansässig: Zähringer Str. 338a, 79108 Freiburg

– nachfolgend Erschließungsträger genannt –

I. Übertragung der Erschließung und Bindung an den Bebauungsplan

§ 1

Vertragsgebiet

Die Umgrenzung des Vertragsgebiets ergibt sich aus dem als Anlage 1 beige-fügten Plan.

§ 2

Übertragung der Erschließung

1. Die Kommune überträgt die Erschließung im Vertragsgebiet nach Maßgabe dieses Vertrags auf den Erschließungsträger. Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach diesem

Vertrag im eigenen Namen und auf eigene Rechnung, soweit nicht nachstehend etwas anderes vereinbart ist.

2. Die Kommune verpflichtet sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen nach §§ 4 bis 6 bei Vorliegen der in § 14 dieses Vertrags genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und ihre Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 3

Bindung an den Bebauungsplan

1. Bei der Durchführung der Erschließung sind die künftigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hirschmatten II“ der Kommune zu beachten.

II. Erschließungsanlagen

§ 4

Verkehrsanlagen, öffentliche Grünflächen

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich gegenüber der Kommune, die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßen und öffentlichen Wege einschließlich aller ihrer Bestandteile (Fahrbahn, Parkflächen, Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen usw.) sowie die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen herzustellen.
2. Die Herstellung der vorgenannten Verkehrsanlagen (Länge, Breite, flächenmäßige Bestandteile, technische Beschaffenheit) und der übrigen in Abs. 1 genannten Anlagen richtet sich nach den Ausbauplänen welche noch erstellt werden müssen und als Anlage 2 nachgereicht werden.
3. Zur Aufgabe des Erschließungsträgers gehört auch die Freilegung der Flächen der vorgenannten Anlagen.

§ 5

Wasserversorgung

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die zur Versorgung des Vertragsgebiets mit Wasser erforderlichen Anlagen herzustellen. Die Herstellung richtet sich im Einzelnen nach den Ausbauplänen, welche noch erstellt werden müssen und als Anlage 3 nachgereicht werden.
2. Der Erschließungsträger hat ferner die zum Anschluss der künftigen Baugrundstücke erforderlichen Grundstücksanschlüsse herzustellen. Art, Anzahl, Lage und Ausführung der Grundstücksanschlüsse richten sich im Einzelnen nach den Ausbauplänen, welche noch erstellt werden müssen und als Anlage 3 nachgereicht werden.
3. Zur Aufgabe des Erschließungsträgers gehört auch die Freilegung der Flächen der Erschließungsanlagen.

§ 6

Abwasserbeseitigung

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die zur Beseitigung des im Vertragsgebiet anfallenden Schmutzwassers und Oberflächenwassers erforderlichen Anlagen herzustellen. Die Herstellung richtet sich im Einzelnen nach den Ausbauplänen gemäß Anlage 5.
2. Der Erschließungsträger hat ferner die zum Anschluss der künftigen Baugrundstücke erforderlichen Grundstücksanschlüsse herzustellen. Art, Anzahl, Lage und Ausführung der Grundstücksanschlüsse richten sich im Einzelnen nach den Ausbauplänen, welche noch erstellt werden müssen und als Teil der Anlage 4 nachgereicht werden.
3. Zur Aufgabe des Erschließungsträgers gehört auch die Freilegung der Flächen der Erschließungsanlagen.

§ 7

Passive Infrastruktur für einen zukünftigen Breitbandausbau

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, im Baugebiet eine passive Infrastruktur für einen zukünftigen Breitbandausbau zu erstellen. Dafür sind die erforderlichen Erd- und Leitungsbauarbeiten für die Leerrohrinfrastruktur herzustellen. Die Leerrohre werden parallel zu den Telekom-/ Stromleitungen verlegt. Die Herstellung richtet sich im Einzelnen nach den Ausbauplänen, welche noch erstellt werden müssen und als Anlage 5 nachgereicht werden.
2. Der Erschließungsträger hat ferner die Erd- und Leitungsbauarbeiten der für die Grundstücke erforderlichen Leerrohre herzustellen. Jedes Grundstück erhält mindestens ein Leerrohr, das mindestens bis ca. 1 m in jedes Baugrundstück herzustellen ist.

III. Durchführung der Erschließung

§ 8

Ingenieurleistungen

1. Mit der gesamten Erschließungsplanung, der Ausschreibung und der Vergabe, der Bauoberleitung (Leistungsphasen 1 bis 9 nach §§ 40 bis 44 HOAI) sowie der örtlichen Bauüberwachung der Erschließungsmaßnahmen und als besondere Leistung die technische Koordination und die Zusammenstellung aller Medien und Darstellung in Planunterlagen beauftragt der Erschließungsträger auf seine Rechnung in Abstimmung mit der Kommune ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Der Erschließungsträger ist berechtigt, die Bauoberleitung für die LpH 7 und 8 ganz oder teilweise selbst zu erbringen
2. Die Pläne über die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen bedürfen der Zustimmung der Kommune.

3. Die erforderlichen Entwurfs- und Bauvermessungen wird der Erschließungsträger auf eigene Kosten bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder beim Vermessungsamt mit der Auflage in Auftrag geben, alle Arbeiten mit der Kommune abzustimmen.

§ 9

Baubeginn

1. Der Erschließungsträger hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse vor Baubeginn einzuholen und der Kommune vorzulegen.
2. Der beabsichtigte Baubeginn ist der Kommune zwei Wochen vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

§ 10

Baudurchführung

1. Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen auf den Baugrundstücken sind die Wasserversorgungsleitungen nach § 5, die Entwässerungsanlagen nach § 6, die passive Infrastruktur für einen zukünftigen Breitbandausbau nach § 7 sowie die Verkehrsanlagen nach § 4 als Baustraßen mit bituminöser Tragschicht herzustellen. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind vor Fertigstellung der Straßen durch den Erschließungsträger fachgerecht zu beseitigen.
2. Die abschließende Fertigstellung der Verkehrsanlagen einschließlich des Aufbringens des Asphaltfeinbetons (AFB) mit Angleichen der Einbauteile und Entfernen der Keile an den verschiedenen Straßeneinbauteilen (Rinne, Borde etc.) ist mit der Kommune abzustimmen.
3. Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z.B. Leitungen der Telekom, Strom- und Gasleitungen) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen eingelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiger gestellter Anlagen nach Möglichkeit ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die

Herstellung der Grundstücksanschlüsse für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.

4. Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen. Die Ausführung erfolgt im Übrigen jeweils nach Maßgabe der Ausbaupläne.
5. Die Kommune oder ein von ihr beauftragter fachkundiger Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel schriftlich zu verlangen.
6. Das Anbringen von Kennzeichen und Hinweisschildern für öffentliche Erschließungsanlagen (§ 126 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) sowie die Beschilderung mit Straßennamen ist Sache des Erschließungsträgers.
7. Mit den Hochbaumaßnahmen auf den Baugrundstücken kann erst begonnen werden, wenn die Verkehrsanlagen nach § 4 nach § 12 Abs. 3 und die Anlagen zur Wasserversorgung (§ 5) und die Entwässerungseinrichtungen (§ 6) sowie die passive Infrastruktur für einen zukünftigen Breitbandausbau (§ 7) nach § 14 Abs. 4 abgenommen sind.

§ 11

Vertragserfüllungsbürgschaft

Der Erschließungsträger leistet eine Sicherheit, welche die vertragsgemäße Durchführung der von ihm übernommenen Leistungen sicherstellen soll. Dies erfolgt in der Weise, dass der Erschließungsträger der Kommune jeweils eine Vertragserfüllungsbürgschaft der von ihm beauftragten Unternehmen in Höhe von 5% der Auftragssumme vorzulegen hat. Dies gilt nur für solche Unternehmer, die einen Auftrag mit einer Auftragssumme von mindestens 50.000,00 EUR erhalten haben. Die Vertragserfüllungsbürgschaft ist so auszugestalten, dass eine Abtretung der Erfüllungsansprüche an die Kommune nicht ausgeschlossen ist.

§ 12

Fertigstellung der Erschließungsanlagen

1. Die Beteiligten werden sich vor Baubeginn über den Fertigstellungstermin verständigen. Verzögert sich die Herstellung aus von dem Erschließungsträger nicht zu vertretenden Gründen, verlängert sich die Frist nach Satz 1 entsprechend.
2. Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtungen nicht, nicht rechtzeitig oder fehlerhaft und hat er dies zu vertreten, so ist die Kommune berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Erschließungsträger seine vertraglichen Verpflichtungen bis zum Ablauf dieser Frist nicht oder fehlerhaft, so ist die Kommune berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers auszuführen, ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Weitergehende Schadensersatzsprüche der Kommune bleiben unberührt.

§ 13

Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung

1. Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an trägt der Erschließungsträger im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht, sofern ihm diese nicht ohnehin kraft Gesetzes obliegt. Der Erschließungsträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Kommune für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht, und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Dies gilt auch dann, wenn der Erschließungsträger die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Der Erschließungsträger stellt die Kommune insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
2. Der Erschließungsträger hat der Kommune mit der Anzeige des beabsichtigten Baubeginns (§ 9 Abs. 2) das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung für Personenschäden und Sachschäden für die Dauer seiner Gefahrtragung nachzuweisen.

3. Bis zur Abnahme durch die Kommune trägt der Erschließungsträger die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen. Der Erschließungsträger haftet nicht für etwaige Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes oder für etwaige Kampfmittel.

§ 14

Abnahme

1. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen sind diese von der Kommune und dem Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen. Der Erschließungsträger zeigt der Kommune die vertragsgemäße Fertigstellung schriftlich an. Die Kommune setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Anzeige im Benehmen mit dem Erschließungsträger fest. Über die Abnahme wird eine Niederschrift gefertigt. Sie enthält den Umfang der abgenommenen Leistungen (Bauwerke), die Beanstandungen, die Fristen, in denen sie zu beheben sind, sowie den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfristen. Die Niederschrift ist von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen und für beide Vertragsparteien bindend.
2. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb der bei der Abnahme festgelegten Frist durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Im Falle des Verzugs ist die Kommune berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu lassen. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme zu wiederholen.
3. Bezüglich der Verkehrsanlage nach § 4 wird vereinbart, dass die Abnahme erfolgt, wenn die Verkehrsanlage gemäß § 9 Abs. 2 abschließend hergestellt ist. Die Kommune kann einer gesonderten Abnahme bereits früher fertig gestellter Anlagenteile zustimmen.
4. Die Anlagen zur Wasserversorgung (§ 5) und die Entwässerungseinrichtungen (§ 6) sowie die passive Infrastruktur für einen zukünftigen Breitbandausbau (§ 7) sind jeweils nach Fertigstellung sämtlicher Anlagenteile im Vertragsgebiet abzunehmen. Die Kommune kann einer gesonderten Abnahme bereits früher fertig gestellter Teile zustimmen.

§ 15

Gewährleistung

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, den jeweiligen Bauunternehmer zu verpflichten, die Gewähr zu übernehmen, dass sämtliche seiner nach dem jeweiligen Werkvertrag geschuldeten Leistungen zur Zeit der Abnahme die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem jeweiligen Werkvertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
2. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Frist für die Gewährleistung mit dem jeweiligen Bauunternehmer auf fünf Jahre zu vereinbaren, wobei diese Frist jeweils mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlage beginnt.
3. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, den jeweiligen Bauunternehmer zu verpflichten, nach Abnahme einer Erschließungsanlage eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Abrechnungssumme für die jeweilige Erschließungsanlage für die Dauer der Gewährleistungsfrist vorzulegen. Die Gewährleistungsbürgschaft ist so auszugestalten, dass eine Abtretung der Gewährleistungsansprüche an die Kommune nicht ausgeschlossen ist.
4. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, nach der Abnahme sämtliche Gewährleistungs- und sonstigen Ansprüche aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie etwaige Ansprüche aus unerlaubter Handlung gegen die bauausführenden Firmen an die Kommune abzutreten. Die Kommune nimmt die Abtretung an. Der Erschließungsträger wird die Kommune bei der Durchsetzung etwaiger Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

IV. Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Kommune

§ 16

Übernahme der Erschließungsanlagen; Widmung

1. Mit der Abnahme der mangelfreien öffentlichen Erschließungsanlagen gehen Besitz und Nutzungen hieran jeweils auf die Kommune über. Die Kommune übernimmt diese Anlagen in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht.
2. Die Kommune widmet die in § 4 genannten Verkehrsanlagen für den öffentlichen Verkehr.
3. Die Kommune bestätigt die Übernahme nach Absatz 1 Satz 2 schriftlich.

§ 17

Ausführungs- und Bestandsunterlagen

Der Erschließungsträger hat der Kommune spätestens 3 Monate nach der Abnahme der Erschließungsanlagen

1. in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieur sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmassen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne,
 2. in dreifacher Fertigung Bestandspläne für die Wasserversorgungsanlagen und Entwässerungseinrichtungen jeweils in einem für die Übernahme ins Geoinformationssystem der Kommune geeigneten digitalen Datenformat,
 3. Nachweise über die Schadensfreiheit der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen (Ergebnisse von Druckproben, anderen Dichtigkeitsprüfungen, Untersuchungen der Kanäle mittels TV-Kamera),
- zu übergeben. Die Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Kommune.

V. Kostentragung

§ 18

Beiträge

1. Die Kosten für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach diesem Vertrag trägt der Erschließungsträger.
2. Die Herstellung der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen im Vertragsgebiet (§§ 5 und 6 dieses Vertrags) durch den Erschließungsträger auf dessen Kosten lässt eine etwaige Wasserversorgungs- und Abwasserbeitragspflicht für die Grundstücke im Vertragsgebiet nach der Wasserversorgungssatzung und Abwassersatzung der Kommune unberührt.
3. Um eine unangemessene Kostenbelastung der Eigentümer/Bauplatzkäufer zu vermeiden, beteiligt sich die Kommune gegenüber den Eigentümern/künftigen Bauplatzkäufer an den Kosten der vom Erschließungsträger hergestellten Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen in der Höhe, in der nach Übernahme dieser Anlagen durch die Kommune für die Grundstücke im Erschließungsgebiet ein Wasserversorgungsbeitrag bzw. ein Teilbeitrag für den öffentlichen Abwasserkanal auf Grund der örtlichen Satzungen entsteht, höchstens jedoch in Höhe der für die jeweilige Anlage tatsächlich entstandenen Herstellungskosten (echter Vertrag zugunsten Dritter im Sinne von § 328 BGB).
4. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, namens und im Auftrag der betroffenen Grundstückseigentümer im Erschließungsgebiet, mit der Kommune jeweils eine Ablösevereinbarung für den Wasserversorgungsbeitrag und den Abwasserbeitrag für die Grundstücke im Erschließungsgebiet nach § 26 des Kommunalabgabengesetzes Baden-Württemberg i.V.m. den örtlichen Satzungen abzuschließen und die Ablösebeträge an die Kommune zu bezahlen. Diese Verpflichtung erstreckt sich auch auf die dem Erschließungsträger gehörenden Grundstücke. Die Kostenbeteiligung der Kommune wird gleichzeitig mit dem Anspruch auf Zahlung des Ablösebetrages zur Zahlung fällig.
5. Erschließungsbeiträge fallen nicht an, da der Kommune nach diesem Vertrag kein Erschließungsaufwand entsteht.

§ 19

Beteiligung der Kommune

Die Kommune stellt dem Erschließungsträger sämtliche von ihm benötigten Flächen zur Herstellung der Anlagen gem. §§ 4–7 unentgeltlich zur Verfügung, sofern sie bereits in ihrem Eigentum stehen.

§ 20

Erschließungskonto

Sämtliche in Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrags ein- und ausgehende Zahlungen sind über das vom Erschließungsträger auf seinen Namen bei einem Kreditinstitut ausschließlich für das Erschließungsgebiet „Hirschmatten II“ einzurichtende Erschließungskonto abzuwickeln und buchhalterisch zu erfassen.

§ 21

Beiderseitige Verpflichtungen

1. Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.
2. Die Kommune wird rechtzeitig alle möglichen Beschlüsse herbeiführen und sonstigen Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

§ 22

Rechtsnachfolge

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, sämtliche Pflichten und Bindungen aus diesem Vertrag seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten.

§ 23

Bestandteile des Vertrags

1. Bestandteile dieses Vertrags sind:
 - a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets (Anlage 1),

2. Nachzureichen sind folgende Unterlagen:

- a) die Ausbaupläne für die Verkehrsanlagen (Anlage 2),
- b) die Ausbaupläne für die Wasserversorgungsanlagen (Anlage 3) und
- c) die Ausbaupläne für die Abwasserbeseitigungsanlagen (Anlage 4)
- d) die Ausbaupläne für die passive Infrastruktur für einen zukünftigen Breitbandausbau (Anlage 5).

Die vorgenannten Pläne bedürfen jeweils der Zustimmung der Kommune und werden nach erteilter Zustimmung Bestandteile dieses Vertrags. Die Zustimmung darf nur aus sachlichem Grund versagt werden.

§ 24

Kündigung/Rücktritt

1. Die ordentliche Kündigung dieses Vertrags ist ausgeschlossen.
2. Der Rücktritt ist nur in den ausdrücklich in diesem Vertrag vorgesehenen Fällen zulässig.
3. Die Vertragsparteien sind berechtigt, vom vorliegenden Vertrag zurückzutreten, falls es dem Erschließungsträger bis zum 31.12.2021 nicht gelingt, alle Grundstücke im Vertragsgebiet zu erwerben oder, soweit die Grundstückseigentümer in der Umlegung eine Flächenzuteilung erhalten – eine Kostenerstattungsvereinbarung bis zum 31.12.2021 abzuschließen.
4. Der Erschließungsträger ist zum Rücktritt gegenüber der Kommune von diesem Vertrag berechtigt, wenn der Bebauungsplan für das Vertragsgebiet nicht bis zum 31.12.2021 in Kraft getreten ist.
5. Wird der Bebauungsplan von dem zuständigen Gericht in einem Normenkontrollverfahren für ungültig erklärt, so haben die Kommune und der Erschließungsträger ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag. Dieses Rücktrittsrecht ist innerhalb von zwei Monaten nach der Ungültigkeitserklärung durch das zuständige Normenkontrollgericht auszuüben.

6. Der Rücktritt ist jeweils durch eingeschriebenen Brief zu erklären.

§ 25

Form, Ausfertigungen

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen – sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt – zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
2. Von dieser Urkunde sollen erteilt werden
 - eine Abschrift der Kommune,
 - eine Abschrift dem Erschließungsträger.

§ 26

Salvatorische Klausel

Sollten Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Zweck und Sinn des Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Das gleiche gilt, wenn sich herausstellen sollte, dass der Vertrag planwidrige Lücken enthält, die durch weitere Bestimmungen ergänzt werden müssen.

Heitersheim, den ...

Freiburg, den ...

.....
Bürgermeister Christoph Zachow
für die Kommune

.....
Geschäftsführer Markus Riesterer
für den Erschließungsträger

Beratungsvorlage
für die öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am 28.07.2020

TOP 8_1
Feststellung des Jahresabschlusses 2018 des Versorgungsbetriebes der Stadt Heitersheim

Auf den beigefügten Jahresabschluss mit Lagebericht, Gewinn- und Verlustrechnung und Bilanz zum 31.12.2018 wird inhaltlich verwiesen.

Die Bilanzsumme beträgt:	3.373.483,05 €
davon entfallen auf der Aktivseite auf	
das Anlagevermögen	2.643.112,05 €
das Umlaufvermögen	730.371,00 €
davon entfallen auf der Passivseite auf	
das Eigenkapital	2.439.451,70 €
die empf. Ertragszuschüsse	726.368,06 €
die Rückstellungen	59.944,80 €
die Verbindlichkeiten	147.718,49 €

Summe der Erträge	690.022,68 €
Summe der Aufwendungen	533.419,06 €

Der Jahresüberschuss beträgt: 156.603,62 €

Vorschlag zur Behandlung des Jahresüberschusses:

Der ausgewiesene Jahresüberschuss 2018 in Höhe von	156.603,62 €
wird mit dem bestehenden Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	
in Höhe von	612.839,57 €
verrechnet.	
Der Bilanzgewinn in Höhe von	769.443,19 €
ist auf neue Rechnung vorzutragen.	

Nachrichtlich:

Jahresüberschuss Betriebszweig Wasserversorgung	70.352,18 €
Jahresüberschuss Betriebszweig Beteiligung	86.251,44 €

Da im Betriebszweig "Wasserversorgung" der Mindesthandelsbilanzgewinn erwirtschaftet wurde, kann eine Konzessionsabgabe in Höhe von 48.396 EUR an die Stadt Heitersheim ausgezahlt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Stadt Heitersheim nimmt die Sonderrechnung für den Eigenbetrieb "Versorgungsbetrieb der Stadt Heitersheim" und den hieraus entwickelten Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2018, bestehend aus dem Erläuterungsbericht, dem Jahresabschluss mit Anhang, dem Lagebericht und den Anlagen zur Kenntnis und fasst folgende Beschlüsse:

1. Der Gemeinderat hat sich entsprechend seiner gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben im Geschäftsjahr über alle wichtigen Angelegenheiten des Eigenbetriebes umfassend informiert und darüber beraten sowie zu bestimmten Geschäften die erforderliche Genehmigung erteilt. Der Jahresabschluss 2018 wurde im Auftrag der Betriebsleitung durch die MTR Markgräfler Treuhand & Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft aufgestellt.

2. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 wird gemäß § 16 Abs. 3 EigBG i.V. mit § 12 EigBVO wie folgt festgestellt:

2.1 Bilanzsumme	€	3.373.483,05
-----------------	---	--------------

2.1.1 davon entfallen auf der Aktivseite auf das Anlagevermögen	€	2.643.112,05
das Umlagevermögen	€	730.371,00

2.1.2 davon entfallen auf der Passivseite auf das Eigenkapital	€	2.439.451,70
die empfangenen Ertragszuschüsse	€	726.368,06
die Rückstellungen	€	59.944,80
die Verbindlichkeiten	€	147.718,49

2.2 Jahresüberschuss	€	156.603,62
----------------------	---	------------

2.2.1 Summe der Erträge	€	690.022,68
-------------------------	---	------------

2.2.2 Summe der Aufwendungen	€	533.419,06
------------------------------	---	------------

3. Die Verwendung des Jahresergebnisses wird wie folgt beschlossen:

Der ausgewiesene Jahrüberschuss 2018 wird in Höhe von	€	156.603,62
---	---	------------

mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von	€	612.839,57
---	---	------------

verrechnet.

Der Bilanzgewinn in Höhe von	€	769.443,19
------------------------------	---	------------

wird auf die neue Rechnung vorgetragen.

4. Die Konzessionsabgabe in Höhe von 48.396 EUR wird an die Stadt Heitersheim ausgezahlt.

Anlage

8_2 Anl. Bilanz; GuV; Lagebericht zum Jahresabschluss 2018

Matthias Segeritz, Telefon: 07634/402-31

Az.: 022.31; 801.19

BILANZ
Versorgungsbetrieb der Stadt Heitersheim,
Heitersheim

zum 31. Dezember 2018

AKTIVA

PASSIVA

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Sachanlagen			I. Stammkapital	227.822,97	227.822,97
1. Verteilungsanlagen	1.147.447,00	1.183.010,00	II. Rücklagen	1.442.185,54	1.442.185,54
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.990,00	3.350,00	III. Gewinnvortrag	612.839,57	469.492,43
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	5.427,41	IV. Jahresüberschuss	156.603,62	143.347,14
	<u>1.150.437,00</u>	<u>1.191.787,41</u>	B. Empfangene Ertragszuschüsse	726.368,06	759.742,06
II. Finanzanlagen			C. Rückstellungen		
Beteiligungen	1.492.675,05	1.492.675,05	1. Steuerrückstellungen	4.348,80	15.402,96
B. Umlaufvermögen			2. Sonstige Rückstellungen	<u>55.596,00</u>	<u>53.488,00</u>
I. Vorräte				59.944,80	68.890,96
Hilfs- und Betriebsstoffe	10.021,30	11.048,57	D. Verbindlichkeiten		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	92.503,38	6.271,67
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	64.751,73	47.180,92	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 92.503,38 (€ 6.271,67)		
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>655.597,97</u>	<u>429.354,89</u>	2. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	54.920,50	52.480,48
	<u>720.349,70</u>	<u>476.535,81</u>	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 54.920,50 (€ 52.480,48)		
	<u>3.373.483,05</u>	<u>3.172.046,84</u>	3. Sonstige Verbindlichkeiten	294,61	1.813,59
	<u><u>3.373.483,05</u></u>	<u><u>3.172.046,84</u></u>		147.718,49	60.565,74
			- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 294,61 (€ 1.813,59)		
				<u><u>3.373.483,05</u></u>	<u><u>3.172.046,84</u></u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

Versorgungsbetrieb der Stadt Heitersheim, Heitersheim

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse	578.724,47	570.707,30
2. Sonstige betriebliche Erträge	5.055,46	2.359,28
3. Materialaufwand Aufwendungen für Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	253.998,57	265.726,71
4. Abschreibungen auf Sachanlagen	63.192,53	62.816,90
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	183.958,94	178.882,30
6. Erträge aus Beteiligungen	99.309,28	105.236,00
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.933,47	12.646,79
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.457,99	5.515,81
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>30.811,03</u>	<u>34.660,51</u>
10. Ergebnis nach Steuern	156.603,62	143.347,14
	<hr/>	<hr/>
11. Jahresüberschuss	<u><u>156.603,62</u></u>	<u><u>143.347,14</u></u>

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und 264 ff. HGB in Verbindung mit § 16 EigBG und §§ 7 ff EigBG unter Beachtung der Regelungen der Betriebssatzung aufgestellt.

Die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind entsprechend der Vorschriften der §§ 8 und 9 Eigenbetriebsverordnung (EigBG) gegliedert.

Gemäß § 10 Absatz 1 EigBG bleiben die Vorschriften des §§ 285 Nr. 8 und 286 Absatz 2 und 3 HGB unberücksichtigt. Gemäß § 8 Absatz 1 Satz 2 EigBG finden die Vorschriften der §§ 268 Abs. 1 bis 3, 270 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 sowie 272 HGB keine Anwendung.

Angaben zur Bilanzierung und Bewertung

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Sachanlagen sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Bei der Ermittlung der Abschreibungen kommt die lineare Abschreibungsmethode zur Anwendung.

Das Vorratsvermögen ist mit den durchschnittlichen Anschaffungskosten bzw. den niedrigeren Tageswerten am Bilanzstichtag bewertet. Für eine verlustfreie Bewertung bzw. erkennbare Bestandsrisiken werden ausreichend Abschläge vorgenommen.

Die Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken angesetzt.

Rückstellungen wurden für alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Sie sind mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Angaben und Erläuterungen zu Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Geschäftsjahresabschreibung

Die Geschäftsjahresabschreibung je Posten der Bilanz ist aus dem Anlagenspiegel zu entnehmen.

ANLAGENSPIEGEL zum 31. Dezember 2018
Versorgungsbetrieb der Stadt Heitersheim, Heitersheim

	Anschaffungs-, Herstellungskosten 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-, Herstellungskosten 31.12.2018	kumulierte Abschreibungen 01.01.2018	Abschreibungen Geschäftsjahr	kumulierte Abschreibungen 31.12.2018	Buchwert 31.12.2018
	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Anlagevermögen									
I. Sachanlagen									
1. Verteilungsanlagen	3.005.679,35	29.074,16	8.331,07	5.427,41	3.031.849,85	1.822.669,35	61.733,50	1.884.402,85	1.147.447,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	23.767,48	1.099,03	0,00	0,00	24.866,51	20.417,48	1.459,03	21.876,51	2.990,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	5.427,41	0,00	0,00	5.427,41-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	3.034.874,24	30.173,19	8.331,07	0,00	3.056.716,36	1.843.086,83	63.192,53	1.906.279,36	1.150.437,00
II. Finanzanlagen									
Beteiligungen	1.496.278,42	0,00	0,00	0,00	1.496.278,42	3.603,37	0,00	3.603,37	1.492.675,05
Summe Finanzanlagen	1.496.278,42	0,00	0,00	0,00	1.496.278,42	3.603,37	0,00	3.603,37	1.492.675,05
Summe Anlagevermögen	4.531.152,66	30.173,19	8.331,07	0,00	4.552.994,78	1.846.690,20	63.192,53	1.909.882,73	2.643.112,05

Empfangene Ertragszuschüsse

Die Bilanzposition beinhaltet vereinnahmte Baukostenzuschüsse, die gemäß § 8 Abs. 3 EigBVO passiviert werden. Die Auflösung erfolgt wie im Vorjahr in Höhe von 2,14 % mit dem durchschnittlichen Abschreibungssatz für die Verteilungsanlagen.

Seit dem Wirtschaftsjahr 2003 werden die empfangenen Ertragszuschüsse in Übereinstimmung mit § 9 Abs. 3 Satz 2 und 3 KAG direkt bei den Anschaffungs- und Herstellungskosten des betreffenden Wirtschaftsguts abgezogen. Zuschüsse werden passiviert, soweit sie die Anschaffungs- und Herstellungskosten übersteigen.

Von den passivierten Ertragszuschüssen werden jährlich gem. § 8 Abs. 3 EigBVO die anteilig, dem durchschnittlichen Abschreibungssatz entsprechend aufgelösten Teilbeträge als Umsatzerlöse in die Gewinn- und Verlustrechnung übernommen. Im Wirtschaftsjahr sind dies € 33.374,00 (i.Vj.: € 34.397,00).

Sonstige Pflichtangaben*Betriebsleitung*

Gemäß Betriebssatzung ist für den Eigenbetrieb keine Betriebsleitung bestellt. Die nach dem Eigenbetriebsgesetz der Betriebsleitung obliegenden Aufgaben werden vom Bürgermeister der Stadt Heitersheim wahrgenommen, soweit nicht der Gemeinderat zuständig ist.

Beteiligung an Wasserversorgungsunternehmen

Zweckverband Gruppenversorgung Sulzbachtal, Heitersheim

Eigenkapital des Verbandes zum 31. Dezember 2018	€	0,00
	(i.Vj.: €)	0,00)
Beteiligung des Versorgungs-		
betriebes am Eigenkapital (51,45 % ohne Einlage)	€	0,00
	(i.Vj.: €)	0,00)

Laut Beschluss der Verbandsversammlung vom 29. Januar 2004 wurden die Vermögenseinlagen der Mitgliedsgemeinden an diese zurückgezahlt.

Zweckverband Gruppenversorgung Krozinger Berg, Bad Krozingen

Eigenkapital des Verbandes zum 31. Dezember 2018	€	274.840,26
	(i.Vj.: €)	274.840,26)
Beteiligung des Versorgungs-		
betriebes am Eigenkapital (0,69%)	€	1.896,40
	(i.Vj.: €)	1.896,40)

Laut Beschluss der Verbandsversammlung vom 18. Januar 2010 wurde die verbliebene Vermögenseinlage an die Mitgliedsgemeinden zurückgezahlt.

Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Der Bürgermeister der Stadt Heimersheim schlägt vor, den Jahresüberschuss 2018 in Höhe von € 156.603,62 mit dem bestehenden Gewinnvortrag von € 612.839,57 zu verrechnen und in Höhe von € 769.443,19 auf neue Rechnung vorzutragen.

Heimersheim, den 3. Juli 2020

(Christoph Zachow, Bürgermeister)

Unter Berücksichtigung der Vorschriften in § 289 HGB und § 11 EigBVO erstatten wir folgenden Lagebericht:

Geschäftsverlauf und Lage des Eigenbetriebes

Betriebsbericht

Die Aufgabe des Versorgungsbetriebes besteht in der Sicherstellung der Versorgung der Stadt Heitersheim mit Wasser in der für Trinkwasser erforderlichen Qualität, in ausreichender Menge und mit einem Druck, der nach den natürlichen und technischen Gegebenheiten im jeweiligen Versorgungsabschnitt herrscht.

Unter diesen Gesichtspunkten muss der Erneuerung von Verteilungsanlagen, der Überwachung der Wasserschutzgebiete, der Reinhaltung und Sanierung der Gewässer, der ständigen Qualitätsüberwachung durch Wasseruntersuchungen und der regelmäßigen Rohrnetzkontrolle mit Lecksuche immer mehr Bedeutung zugeordnet werden.

Durch den Anschluss des Versorgungsbetriebes der Stadt Heitersheim an die Wasserversorgungsverbände Sulzbachtal und Krozinger Berg entfällt ein wesentlicher Teil dieser Aufgaben auf die Verbände. Der Eigenbetrieb ist bestrebt, durch enge Zusammenarbeit mit den Verbänden und insbesondere durch die eigene Initiative dafür zu sorgen, die Versorgung der Stadt Heitersheim auch in Zukunft sicherzustellen.

Zur Feststellung der Wasserdurchflusskapazitäten des vorhandenen Leitungsnetzes, insbesondere der Hauptleitung, wurde in 1991 eine hydraulische Berechnung durchgeführt. Aufgrund dieser Berechnung können im Voraus Erkenntnisse über notwendige Erweiterungen bzw. Erneuerungen von Versorgungsleitungen des Ortsnetzes gewonnen werden, die im Zusammenhang mit Erschließungen von neuen Wohn- und Gewerbegebieten entstehen können. Der Eigenbetrieb hat somit durch entsprechende Vorausplanung die Möglichkeit, zum Beispiel im Zuge von Straßenbauarbeiten, gleichzeitig eine erforderliche Erweiterungsmaßnahme der Versorgungsleitung vorzunehmen. 1998 wurde der Ortsnetzplan neu aufgestellt und digitalisiert. In den Folgejahren erfolgten weitere Ergänzungen dieses Plans, der als Grundlage für die Fortschreibung der hydraulischen Berechnung des Ortsnetzes dient.

Herstellung und Erweiterung von Verteilungsanlagen

Im Jahr 2018 wurden Arbeiten zur Erweiterung des Leitungsnetzes und zur Verbesserung der Versorgungssicherheit durchgeführt.

Hausanschlussleitungen

Im Geschäftsjahr 2018 wurden 8 (Vorjahr 10) Haushalte bzw. Betriebe neu an das Leitungsnetz angeschlossen. Sämtliche Anschlussarbeiten wurden von Installationsunternehmen ausgeführt, wobei das Material vom Versorgungsbetrieb gestellt wurde.

Umfang der Anlagen

Die am Bilanzstichtag im Bestand befindlichen Anlagen setzen sich wie folgt zusammen:

		31. Dezember 2018	31. Dezember 2017	31. Dezember 2016
Rohrnetz einschließlich Zuleitungen und Hausanschlüsse	[km]	36,3	36,2	36,0
Hausanschlüsse	[Stück]	1.467	1.459	1.451
Wasserzähler	[Stück]	1.489	1.486	1.482

Kontrolle des Trinkwassers

Die Kontrolle des Trinkwassers obliegt den Wasserversorgungsverbänden. Nach Auskunft der Verbandsleitung ergaben sich bei den durchgeführten Kontrollen keine Beanstandungen. Zur Reduzierung des Nitratgehaltes im Trinkwasser (durchschnittlich 40-45 mg/l) wurden bei den Wasserversorgungsverbänden erhebliche Investitionen für Baumaßnahmen zur Wassermischung (Anschluss an badenova) getätigt, die 1998 fertiggestellt wurden. Die Investitions- und Betriebskosten der neuen Anlage werden durch höhere Betriebskostenumlagen anteilig auch vom Versorgungsbetrieb Heitersheim mitfinanziert.

Rohrnetzkontrolle und Wasserverluste

Die Differenz zwischen Wassereinkauf und der gemessenen Wasserabgabe an die Verbraucher wird als Wasserverlust bezeichnet. Die Wirtschaftlichkeit und Betriebssicherheit des Versorgungsbetriebes erfordert es, dass der Wasserverlust möglichst gering gehalten wird. Das Leitungsnetz wird regelmäßig mit einem Lecksuchgerät auf eventuelle Rohrschäden hin überprüft. Im Berichtsjahr waren vier Rohrbrüche zu reparieren. Es erfolgten insgesamt sechs Schieberwechsel.

Wassermessung, Wasserbezug, Wasserverkauf, Wasserabrechnung 2018

Der Wasserverkauf, der sich aus der Summe aller Zählerablesungen bei den Abnehmern sowie den errechneten Wasserabgaben für Bauvorhaben ergibt, beträgt in 2018 insgesamt 392.806 m³ (Vorjahr: 387.780 m³), das sind 92,64 % (Vorjahr: 97,48 %) des Wasserbezuges. Der Wasserverkauf erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 5.026 m³ (1,30 %). Die Wasserverkaufserlöse sind dabei um 1,69 % auf € 545.350 gestiegen (Vorjahr: € 536.310).

Der Wasserbezug erhöhte sich um 26.226 m³ auf insgesamt 424.034 m³ (Vorjahr: 397.808 m³). Die Wasserbezugskosten beliefen sich auf € 242.043 (Vorjahr: € 257.019).

Die nicht verkaufte Wassermenge, welche als Wasserverlust- und Eigenverbrauchsmenge ausgewiesen wird, beläuft sich in 2018 auf 31.228 m³ (7,36%).

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die langjährige Entwicklung des Wasserbezugs, des Wasserverkaufs und der Verlustmengen.

	Gesamtmenge	Kosten des Wasserbezugs		verkaufte	Wassererlös		nicht verkaufte Wassermenge	
	Wasserbezug [m ³]	[€]	[€/m ³]	Wassermenge [m ³]	[€]	[€/m ³]	[m ³]	[%]
2018	424.034	242.043	0,57	392.806	545.350	1,39	31.228	7,36
2017	397.808	257.019	0,65	387.780	536.310	1,38	10.027	2,52
2016	377.188	230.754	0,61	356.644	430.215	1,21	18.939	5,02
2015	368.531	229.750	0,62	361.442	437.848	1,21	7.089	1,92
2014	362.837	212.658	0,59	350.377	426.975	1,21	12.460	3,43
2013	350.345	218.370	0,62	338.107	410.168	1,21	12.238	3,49
2012	348.084	234.723	0,67	342.947	414.370	1,21	5.137	1,48
2011	356.235	232.654	0,65	355.484	429.991	1,21	751	0,21
2010	350.808	216.762	0,62	337.604	407.659	1,21	13.205	3,76
2009	345.578	224.917	0,65	328.645	397.510	1,21	16.934	4,90
2008	359.409	235.955	0,66	322.147	389.818	1,21	37.262	10,37
2007	335.086	232.516	0,69	313.721	380.607	1,21	21.365	6,38
2006	356.000	205.957	0,58	322.795	391.717	1,21	33.205	9,33
2005	331.749	203.328	0,61	314.588	368.369	1,17	17.161	5,17
2004	335.441	207.143	0,62	313.091	360.365	1,15	22.350	6,66
2003	365.351	229.103	0,63	327.251	377.141	1,15	38.100	10,43
2002	335.609	227.175	0,68	318.548	359.034	1,13	17.061	5,08
2001	337.967	234.695	0,69	303.706	344.298	1,13	34.261	10,14

Geht man von einem Eigenverbrauchsanteil von ca. 10 % aus, liegt der Wasserverlust 2018 unter dem Durchschnittswert. Die Abbildung der verkauften Wassermengen und -erlöse wurde 2009 und 2010 um einen Sondereinfluss bereinigt.

Verwaltungsbericht

Planvergleich

Im Folgenden sind die im Wirtschaftsjahr entstandenen wesentlichen Planabweichungen (über € 5.000,00) dargestellt:

	Rechnungs- ergebnisse in €	Planansatz in €	Abweichung in €
Erfolgsplan Einnahmen			
Einnahmen aus Verkauf Mehrverkauf aufgrund Witterungsverhältnisse	545.350,47	525.000,00	+20.350,47
Erfolgsplan Ausgaben			
Kosten Fremdwasserbezug Hohe Erstattung aufgrund Endabrechnung Vorjahr	242.043,44	266.900,00	-24.856,56
Fremdleistungen für die Unterhaltung Weniger beauftragte Fremdleistungen	63.025,28	71.000,00	- 7.974,72
Aufwand Kassenbestandsverzinsung Änderung des Zinssatzes (3,5% -> 1,0%) und weniger Ausgaben (investiv) als geplant	337,99	8.500,00	-8.162,01
Vermögensplan Einnahmen			
Vermögensplan Ausgaben			
Versorgungsleitungen Mozartstraße Wurde aufgrund von Eigenleistungen günstiger als geplant.	20.743,09	40.000,00	-19.256,91
Versorgungsleitungen Am Sulzbach Wurde nicht durchgeführt.	0,00	17.000,00	-17.000,00

Vermögensrechnung

Die Vermögensrechnung gibt einen Überblick über das Verhältnis der Finanzierungsmittel und des Finanzierungsbedarfs des Eigenbetriebs.

	2018 €	2017 €	Veränderung	Veränderung %
Deckungsmittelreserve	347.201	175.000	172.201	98,40
Finanzierungsmittel				
Einnahmen laufendes Jahre	229.154	275.678	-46.524	-16,88
Finanzbedarf				
Ausgaben laufendes Jahr	63.547	103.478	39.931	-38,59
Deckungsmittelreserve	512.808	347.200	165.608	47,70

Erfolgsübersicht

Die Erfolgsübersicht vermittelt die Ergebnisentwicklung in den verschiedenen Betriebszweigen des Eigenbetriebs. Dieser umfasst die beiden Versorgungsbetriebe Wasserversorgung und Beteiligung an Versorgungsbetrieben.

	insgesamt	Wasserversorgung	Beteiligungen
	€	€	€
1. Materialaufwand			
a) Bezug von Fremden	253.998,57	253.998,57	0,00
b) Bezug von Betriebszweigen	0,00	0,00	0,00
2. Abschreibungen	63.192,53	63.192,53	0,00
3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.457,99	361,99	1.096,00
4. Steuern (soweit nicht in Zeile 19 auszuweisen)	0,00	0,00	0,00
5. Konzessions- und Wegeentgelte	48.396,00	48.396,00	0,00
6. Andere betriebliche Aufwendungen	135.562,94	132.834,17	2.728,77
7. Summe 1. - 6.	502.608,03	498.783,26	3.824,77
8. Umlagen	0,00	0,00	0,00
9. Leistungsausgleich der Aufwandbereiche	0,00	0,00	0,00
10. Aufwendungen 1. - 9.	502.608,03	498.783,26	3.824,77
11. Betriebserträge			
a) nach der GuV-Rechnung	649.715,21	550.304,64	99.410,57
b) aus Lieferungen an andere Betriebszweige	0,00	0,00	0,00
12. Betriebserträge insgesamt	649.715,21	550.304,64	99.410,57
13. Betriebsergebnis	147.107,18	51.521,38	95.585,80
14. Finanzerträge	6.933,47	1.805,00	5.128,47
15. Außerordentliches Ergebnis	33.374,00	33.374,00	0,00
16. Steuern vom Einkommen und Ertrag	30.811,03	16.348,20	14.462,83
17. Unternehmensergebnis	156.603,62	70.352,18	86.251,44

Personalbericht

Der Eigenbetrieb beschäftigt kein eigenes Personal. Die Verwaltung wird von Bediensteten der Stadt Heimersheim wahrgenommen und vom Eigenbetrieb durch Verwaltungsbeiträge gesondert vergütet. Das Leitungsnetz des Versorgungsbetriebes wird vom Zweckverband Gruppenwasserversorgung Sulzbachtal durch dessen Wassermeister gegen eine besondere Kostenumlage überwacht.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Ereignisse nach dem Schluss des Geschäftsjahres von wesentlicher Bedeutung sind nicht eingetreten.

Voraussichtliche Entwicklung des Eigenbetriebs

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Aufwendungen im Rahmen der laufenden Unterhaltung der Verteilungsanlagen getätigt. Für Hausanschlussleitungen sind im Jahr 2019 € 5.000 eingeplant. Für die Herstellung von weiteren Versorgungsleitungen im Gewerbegebiet Ifang, dem Baugbiet Staaden III und der Eisenbahnstraße wurden € 423.000,00 eingeplant.

Forschung und Entwicklung, Zweigniederlassungen des Eigenbetriebs

Forschung und Entwicklung werden nicht betrieben. Zweigniederlassungen werden nicht geführt.

Beratungsvorlage

für die öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am 28.07.2020

TOP 9_1

Kinderbetreuung - Anpassung der Elternbeiträge

1 Sachverhalt

Die Elternbeiträge für die Kinderbetreuung werden vom Gemeinderat, orientiert an den landeseinheitlichen Empfehlungen der Kirchen und Kommunalen Landesverbände, festgelegt.

Angesichts der zwischenzeitlich sehr weitreichenden Einschränkungen für den Betrieb der Kindertageseinrichtungen war eine Festlegung für eine Empfehlung bis zuletzt durch die Kirchen und Kommunalen Landesverbände nicht möglich. Mit dem in Baden-Württemberg vom 29. Juni 2020 gestarteten Regelbetrieb unter Pandemiebedingungen ist mittlerweile eine hinreichend belastbare Grundlage gefunden worden, um eine Empfehlung aussprechen zu können. Angesichts der nach wie vor durch die Corona-Pandemie beeinträchtigten Lage kann eine solche Empfehlung allerdings nur für das Kindergartenjahr 2020/2021 erfolgen.

Dabei ist davon auszugehen, dass es den Einrichtungen gelingen wird, den teilnehmenden Kindern den zeitlichen Betreuungsrahmen anzubieten, der auch vor Beginn der pandemiebedingten Einschränkungen möglich war. Sollte dies im Einzelfall nicht gelingen können, wäre von den Trägern zu erwägen, den zu erhebenden Elternbeitrag dann im Verhältnis zum angebotenen Betreuungsumfang anzupassen.

Damit gewährleisten die Träger auch in Zeiten einer solch einschneidenden Pandemie ein bedarfsgerechtes und qualitativ beachtliches Angebot der Kinderbetreuung und zugleich der frühkindlichen Bildung und leisten damit einen essenziellen Beitrag zur gesellschaftlichen Stabilisierung in der jetzigen Krisenzeit. Die Sicherstellung dieses Angebots beansprucht die Träger jedoch nicht nur in einem hohen Maße organisatorisch, sondern schlägt durch steigende Personal- und Sachkosten, besonders zur Bewältigung der Hygieneanforderungen auch finanziell zu Buche. Hinzu kommen die allgemeinen Kostensteigerungen, die unabhängig von der Corona-Pandemie zu verzeichnen sind.

2 Bewertung

Um die Einnahmeausfälle nicht all zu groß werden zu lassen, andererseits aber auch die Eltern nicht über Gebühr zu belasten würde eine moderate Steigerungsrate von 1,9% empfohlen. Grundsätzlich streben die kommunalen Landesverbände und die Kirchen in Baden-Württemberg weiterhin einen Kostendeckungsgrad von 20 Prozent der Elternbeiträge an. Der Kostendeckungsgrad der Elternbeiträge lag für das Jahr 2019 bei den kirchlichen Kindergärten (St. Johannes 15%, Luisenkindergarten 20%), beim Sulzbachhaus bei ca. 14% und bei der Sternschnuppe bei ca. 25%.

Die meisten Städte und Gemeinden richten sich nach den Empfehlungen der Kirchen und Landesverbände und tragen dabei zu einer Vereinheitlichung in Baden-Württemberg bei. Diese berücksichtigen lediglich die voraussichtlichen Personal- und Sachkostensteigerungen und bewirken damit keine grundsätzliche Erhöhung des Deckungsgrades

Der Gesamtbetrag der Kindergartenbeiträge betrug für das Kindergartenjahr 2019/2020 insgesamt 383.804,00 €. Die Erhöhung zum Kindergartenjahr 2020/2021 ergibt in der Summe eine Mehreinnahme in Höhe von 7.292,28€ und somit Gesamteinnahmen in Höhe von 391.096,28 €.

3 Beschlussvorschlag

Den Heitersheimer Trägern der Kinderbetreuung wird für das Kindergartenjahr 2020/2021 die Festlegung der Elternbeiträge lt. Anl. 9_2 empfohlen.

Anlage/n:

9_2 Anl. Neue Elternbeiträge – Empfehlungen an die Träger

Sibylle Maas, Telefon: 07634/402-22

Az.: 022.31; 461.6

9_2 Anl. Neue Elternbeiträge – Empfehlungen an die Träger

Elternbeitrag	beschlossen und festgelegt	Beschluss- vorschlag
	2019/20 EUR	2020/21 EUR
Kindergarten (Regel und VÖ) ab 2 Jahren 9 Monaten bei 11-monatiger Zahlweise für das Kind aus einer Familie mit 1 Kind f. 1 Kind aus einer Fam. mit 2 Kindern u. 18 J. f. 1 Kind aus einer Fam. mit 3 Kindern u. 18 J. f. 1 Kind aus einer Fam. mit 4 Kindern u. 18 J.	128 98 65 22	130 100 67 22
Kindergarten (GT) bei 3 Tagen Betreuung bei 11-monatiger Zahlweise für das Kind aus einer Familie mit 1 Kind f. 1 Kind aus einer Fam. mit 2 Kindern u. 18 J. f. 1 Kind aus einer Fam. mit 3 Kindern u. 18 J. f. 1 Kind aus einer Fam. mit 4 Kindern u. 18 J.	191 147 101 34	195 150 103 35
Kindergarten (GT) bei 4 Tagen Betreuung bei 11-monatiger Zahlweise für das Kind aus einer Familie mit 1 Kind f. 1 Kind aus einer Fam. mit 2 Kindern u. 18 J. f. 1 Kind aus einer Fam. mit 3 Kindern u. 18 J. f. 1 Kind aus einer Fam. mit 4 Kindern u. 18 J.	214 163 109 36	218 166 111 37
U 3 - Betreuung (Regel u. VÖ) bei 11-monatiger Zahlweise für das Kind aus einer Familie mit 1 Kind f. 1 Kind aus einer Fam. mit 2 Kindern u. 18 J. f. 1 Kind aus einer Fam. mit 3 Kindern u. 18 J. f. 1 Kind aus einer Fam. mit 4 Kindern u. 18 J. Bei zeitlich abweichendem Angebot (vormittags-, nachmittags oder Ganztagsbetreuung) würden sich die Beiträge im Verhältnis der Stunden ändern.	376 279 190 75	384 285 193 76
U 3 - Betreuung (Regel u. VÖ) bei 12-monatiger Zahlweise für das Kind aus einer Familie mit 1 Kind f. 1 Kind aus einer Fam. mit 2 Kindern u. 18 J. f. 1 Kind aus einer Fam. mit 3 Kindern u. 18 J. f. 1 Kind aus einer Fam. mit 4 Kindern u. 18 J. Bei zeitlich abweichendem Angebot (vormittags-, nachmittags oder Ganztagsbetreuung) würden sich die Beiträge im Verhältnis der Stunden ändern.	345 256 174 69	352 261 177 70
Verlässliche GS (Kernzeitbetreuung) während der unterrichtsfreien Zeit bis 14 Uhr dto. mit Ferienbetreuung	57 104	58 106
Hort an der GS ganztags bis 17 Uhr (außer FR bis 14 Uhr) ganztags bis 17 Uhr (außer MI u. FR bis 14 Uhr) Beides incl. Ferienbetreuung	181 165	185 168

Berücksichtigt werden nur Kinder, die im gleichen Haushalt leben.

Beratungsvorlage
für die öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am 28.07.2020

Top 10_1
Kinderbetreuung - Elternbeiträge; Evaluation des Sozialmodells

1 Sachverhalt

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 03.07.2018 wurde letztmalig über das Sozialmodell bezüglich der Bezuschussung der Elternbeiträge für die Kindertagesstätten, die Kernzeitbetreuung sowie den Hort an der Grundschule verhandelt.

Hintergrund damals war, dass man aufgrund der geringen Beantragung von Zuschüssen sich über die Attraktivität des Sozialmodells Gedanken gemacht hatte.

Das Sozialmodell wurde dann lt. Gemeinderatsbeschluss fortgesetzt mit geänderten Zuschussmodalitäten. Der Zuschuss betrug ab dem 01.09.2018 40% des Beitrages und die Einkommensgrenze wurde angepasst. Jedoch war festgelegt worden, nach zwei Jahren erneut zu evaluieren um herauszufinden, ob sich die Änderung des Sozialmodells positiv auf die Anträge ausgewirkt hatte. Somit wurde diese Evaluierung im Jahr 2020 durchgeführt.

Folgende Zahlen wurden ermittelt:

	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2019
Anträge insgesamt	9	7	19
davon bewilligt	7	6	11
Abgelehnt, da nicht alle Unterlagen eingereicht wurden, trotz mehrfachem nachfordern	0	0	4
Übernahme durch das LRA	0	0	3
Einkommen über der Grenze	2	1	1

2 Bewertung

Es kann festgestellt werden, dass mittlerweile, auch durch Werbung der Träger und Aushändigung der Informationsblätter das Sozialmodell an Attraktivität gewonnen hat. Die Träger wurden darauf hingewiesen, den Eltern bei der Anmeldung auf das Sozialmodell in

Heitersheim hinzuweisen. Zudem wurde Herr Paul als Ansprechpartner in der Verwaltung für diese Zuschussbeantragung ernannt, damit auch die Eltern einen direkten Ansprechpartner haben um den Zugang zur Antragstellung zu erleichtern.

Auch für das Jahr 2020 sind bereits 5 Anträge eingegangen. Dies wird sich auch noch erhöhen, nachdem das Betreuungsjahr 2020/2021 im September begonnen hat.

Deutlich gezeigt hat, dass die Ablehnungsgründe zum kleinsten Teil aufgrund der Überschreitung der Einkommensgrenzen zustande kamen.

Hier war es richtig, dass man die Einkommensgrenze um 10% über dem geltenden Regelbedarfsstufen nach dem SGB XII hochgesetzt hatte. So sind doch einige Eltern in den Genuss dieses Sozialmodelles der Stadt Heitersheim gekommen, was auch vorrangiges Ziel war.

3 Beschlussvorschlag

Das Sozialmodell Bezuschussung der Elternbeiträge wird fortgesetzt. Ab dem 01.09.2020 wird weiterhin ein Zuschuss in Höhe von 40% gewährt. Die Einkommensgrenze soll weiterhin 10% über den geltenden Regelbedarfsstufen nach dem SGB XI liegen.

Anlage/n:

10_2 Kriterien für den Zuschussantrag

Sibylle Maas, Telefon: 07634/402-22

Az.: 022.31; 461.6

Kriterien für den Zuschussantrag Elternbeiträge bei der Stadt Heitersheim für die Betreuung in den Kindertagesstätten, der Kernzeitbetreuung und dem Hort an der Grundschule

Ein Zuschuss zum Elternbeitrag kann von der Stadt Heitersheim in Höhe von 40 % des Elternbeitrages gewährt werden, wenn das **monatliche Familiennettoeinkommen**, abhängig von der jeweils im Haushalt lebenden Kinderzahl, unterhalb der in der Tabelle aufgeführten Grenzen liegt. Soweit Kindesunterhaltzahlungen an nicht im Haushalt lebende Kinder geleistet werden, ist die Zahl der im Haushalt lebenden Kinder entsprechend der Zahl der Kinder, für die Unterhalt geleistet wird, zu erhöhen.

Ein **Zuschuss ist ausgeschlossen**, sofern eine Übernahme der Elternbeiträge durch sonstige private oder öffentliche Stellen erfolgt oder erfolgen kann (Bezug vorrangiger Leistungen). Soweit also eine Übernahme des Elternbeitrages durch das Sozialamt oder den Arbeitgeber erfolgt oder in Frage kommt, kann kein städtischer Zuschuss gewährt werden.

Kinderanzahl	Einstufungsgrenze für den Zuschuss*
Familie mit einem Kind	Monatseinkommen niedriger als EUR 3.036,00
Familie mit zwei Kindern	EUR 3.617,00
Familie mit drei Kindern	EUR 4.200,00
Familie mit vier Kindern	EUR 4.784,00
Familie mit fünf Kindern	EUR 5.366,00

*Gültig ab 01.09.2020

Begriffsdefinitionen:

Kind	Es werden alle Kinder die im Haushalt des/der Erziehungsberechtigten leben berücksichtigt, soweit sie das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Die Einkünfte dieser Kinder sind beim Nettoverdienst zu berücksichtigen.
Familie	Der Begriff Familie umfasst Alleinerziehende sowie Ehepartner, Lebensgefährten oder Lebenspartner nach dem LPartG mit einem Kind oder mehreren Kindern.

Die Sorgeberechtigten werden darauf hingewiesen, dass wissentlich falsch gemachte Angaben oder das Verschweigen von Tatsachen den Tatbestand des Betruges erfüllen und strafrechtlich verfolgt werden können. Gem. § 263 StGB kann Betrug mit Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren oder mit Geldstrafe bestraft werden.

Die Anträge sind vollständig und mit Nachweisen (Gehaltsmitteilungen der letzten drei Monate, letzter Einkommensteuerbescheid) einzureichen. Die Zuschussgewährung erfolgt für jedes Kind einer Familie auf gesonderten Antrag. Zuschüsse können jeweils nur für das laufende Schuljahr/Betreuungsjahr und frühestens ab dem Monat der Antragsstellung genehmigt werden.

Änderungen der Einkommensverhältnisse sind auch nach Gewährung des Zuschusses unverzüglich mitzuteilen.

Antragsformulare sind erhältlich bei den Einrichtungsleitungen, bei der Stadtverwaltung Heitersheim oder zum Downloaden von der städtischen Homepage <https://www.heitersheim.de/unsere-stadt/kinderbetreuung/>. Die Anträge sind mit den erforderlichen Nachweisen bei der Stadtverwaltung Heitersheim, Hauptstraße 9, 79423 Heitersheim, einzureichen. Für Auskünfte stehen Ihnen die Einrichtungsleiterinnen und bei der Stadtverwaltung Herr Kopp, Tel. 402-17, gerne zur Verfügung.

Wir weisen daraufhin, dass die Stadtverwaltung vor Bewilligung von Anträgen auf Auskünfte der Einrichtungen im Zusammenhang mit der Festsetzung des Elternbeitrags und einer möglichen Übernahme des Elternbeitrags von Dritter Seite angewiesen ist.

Beratungsvorlage

für die öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am 28.07.2020

TOP 11_1

Beratung und Grundsatzbeschlussfassung zum Beitritt der Stadt Heitersheim zum gemeinsamen Gutachterausschuss "Markgräflerland-Breisgau" bei der Stadt Müllheim im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit

1 Sachverhalt

Auf Initiative der Bürgermeister von Bad Krozingen, Breisach und Müllheim wurden mit den interessierten umliegenden Kommunen Gespräche mit dem Ziel geführt, einen gemeinsamen Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ zu bilden. Hintergrund hierfür ist die anstehende Grundsteuerreform, die bis zum 31.12.2019 vom Bundesgesetzgeber zu regeln war. Die Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg sind hierbei gezwungen, ihre gesetzlichen Aufgaben vollständig zu erfüllen. Dies umso mehr, nachdem sich der Bund und die Bundesländer auf ein Grundsteuermodell geeinigt haben, in dem die jeweiligen Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB eine entscheidende Rolle spielen werden. In Baden-Württemberg wird es nach heutigem Stand ein modifiziertes Bodenwertmodell mit den Komponenten Grundstücksfläche, Bodenrichtwert (Ermittlung durch die Gutachterausschüsse) sowie Hebesätze der Kommunen geben.

Die Städte Breisach, Müllheim und Bad Krozingen haben hierzu bereits 2019 eine gemeinsame Arbeitsgruppe gebildet, zu der mittlerweile auch Staufen hinzugestoßen ist. Hierbei wurde zunächst die Notwendigkeit eines Zusammenschlusses nochmals intensiv untersucht. Zudem wurden die Möglichkeiten einer Zusammenarbeit und die rechtlichen Rahmenbedingungen ausgearbeitet.

Die wichtigsten Kernaussagen hierzu sind:

- Der Zusammenschluss von Kommunen zu einem gemeinsamen Gutachterausschuss ist zwingend notwendig.
- Kernproblem für alle Kommunen sind die ausreichenden auswertbaren Kauffälle. Eine Richtgröße von 1.000 auswertbaren Kauffällen wird empfohlen. Diese werden bei einer Richtgröße von ca. 70.000 - 80.000 Einwohnern erreicht.
- Im Falle eines Nicht-Zusammenschlusses riskiert die jeweilige Kommune, dass die auf den Bodenrichtwerten der einzelnen Kommune gefertigten Grundsteuerbescheide nicht rechtskonform sind. Ab 1.1.2025 ist das neue Grundsteuermodell (modifiziertes Bodenwertmodell in Baden-Württemberg) anzuwenden.
- Es sind „Gutachterausschuss-Einheiten“ zu bilden, die deutlich über eine klassische Zusammenarbeit im Rahmen einer vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft oder eines Gemeindeverwaltungsverbandes hinausgehen (Richtgröße ca. 70.000 - 80.000 Einwohner).
- Neben den Mittelzentren haben alle umliegenden Kommunen ihr Interesse an der gemeinsamen Aufgabenbewältigung signalisiert.

- Der maximale Umgriff des gemeinsamen Gutachterausschusses könnte in der Zielgliederung auf bis zu 34 Kommunen mit bis zu 198.000 Einwohnern anwachsen.
- Im gesamten Bundesland Baden-Württemberg finden derzeit Gespräche statt oder es werden konkrete Vereinbarungen getroffen für gemeinsam gebildete Gutachterausschusseinheiten.

Im Rahmen der Arbeitsgruppe wurden auch die jeweiligen Möglichkeiten der beteiligten Städte erörtert, diese Aufgabe zu übernehmen. Hierbei hat sich herauskristalliert, dass die Stadt Müllheim sich vorstellen könnte, einen solchen gemeinsamen Gutachterausschuss in Müllheim einzurichten, was dann auch so umgesetzt wurde und dieser zum 1.1.2021 seine operative Arbeit aufnehmen wird.

Die Erreichbarkeit für die Bürger/innen ist durch die gute Verkehrsanbindung Müllheims ebenfalls sichergestellt, was durch die geplante Digitalisierung von Prozessen und Bereitstellung von Informationen im Internet noch zusätzlich unterstützt wird. Die Verwaltung geht davon aus, dass die Dienstleistung des Gutachterausschusses keine hohe Frequentierung durch Bürger/innen aufweist. Das für den Großteil der Kommunen zuständige Finanzamt Müllheim sowie die Außenstelle des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald mit großen Teilen der Vermessungsabteilung haben ihren Sitz in Müllheim, was die Arbeit im Gutachterausschuss zusätzlich unterstützt.

2 Bewertung

Rechtliche Würdigung

Im Falle einer gemeinsamen Aufgabenbewältigung wäre hierzu eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung gemäß der §§ 1, 25 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) zwischen der Stadt Heitersheim und der Stadt Müllheim zu treffen. Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung bedarf nach § 25 Abs. 5 GKZ der Genehmigung der in § 28 Abs. 2 bestimmten Rechtsaufsichtsbehörden. Danach ist das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald zuständig. **Mit Schreiben vom 20.03.2020 hat das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Stabsbereich Rechnungsprüfung und Kommunalaufsicht, mitgeteilt, dass es die vorgesehenen Inhalte der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung (s. Anlage 1) mittrage und keine Bedenken habe.**

Die Eckdaten der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung (Details s. Anlage 1) sind unter den Mittelzentren (Hauptämter und Kämmereien) abgestimmt.

Mit der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung wird die Aufgabe der beteiligten abgebenden Gemeinden, Gutachterausschüsse gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 GuAVO zu bilden, an die Stadt Müllheim (übernehmende Gemeinde) zur Aufgabenerfüllung übertragen. Dies bedeutet, dass mit dem Wirksamwerden der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung das Recht und die Pflicht der übrigen Beteiligten zur Bildung eines Gutachterausschusses auf die übernehmende Körperschaft (Stadt Müllheim) übergeht. Damit erlischt zugleich die Kompetenz der Stadt Heitersheim, einen Gutachterausschuss zu bilden.

In diesem Zusammenhang besteht rechtlich auch keine Möglichkeit, „Außenstellen“ des Gutachterausschusses o. ä. bei den verbleibenden Kommunen zu bilden. Eine solche Form der Zusammenarbeit ist rechtlich nicht vorgesehen und wird auch von der Rechtsaufsichtsbehörde (Landratsamt) nicht genehmigt.

Aus Sicht der Stadt Heitersheim wäre trotz der Verlagerung der Aufgabe nach Müllheim sichergestellt, dass

- die Stadt Heitersheim sehr früh an dem interkommunalen Projekt teilnimmt und damit von den Lernprozessen und der kontinuierlichen Optimierung der fachlichen Arbeit im Gutachterausschusswesen profitiert. Dies findet Niederschlag in einer noch professionelleren Wertermittlung mit deutlich ausgeweiteter Dienstleistung als Basis für die zukünftige Erhebung der Grundsteuer;
- die Stadt Heitersheim mit der Staffelung der Gutachterausschussmitglieder nach Einwohnergröße in dem gemeinsamen Gutachterausschuss weiterhin vertreten ist;

- die Ausschussmitglieder der Stadt Heitersheim weiterhin vom Gemeinderat der Stadt Heitersheim vorgeschlagen werden;
- für gefertigte Einzelgutachten in der Gemarkung Stadt Heitersheim die von der Stadt Heitersheim ernannten Gutachter/innen hierzu einbezogen werden und daher die Fachkompetenz vor Ort weiterhin aufrecht erhalten bleibt;
- durch den Aufbau einer Abteilung dieser Größe interessante Möglichkeiten der fachlichen Aus- und Weiterbildung für die Mitglieder des Gutachterausschusses entstehen;
- durch die Einteilung des Zuständigkeitsgebiets in die drei Regionen „Markgräflerland“ / „Kaiserstuhl“ / „Breisgau-Hexental“ die Möglichkeit besteht, diesen Regionen feste Mitarbeiter/innen der Geschäftsstelle und damit Ansprechpartner/innen für die Bürger/innen zuzuweisen und mittelfristig eine gute Ortskenntnis und Spezialisierung für die örtlichen Besonderheiten zu entwickeln.

Kosten:

Die Kostenbeteiligung ist in § 6 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung (s. Anlage 1) geregelt. 2021 wird ein Einmalbetrag zur Anschubfinanzierung in Höhe von 2 € pro Einwohner erhoben (ca. 12.800 €) und ab 2022 etwa 3,60 € pro Einwohner (ca. 23.000 €).

Zeitschiene:

Die Aufnahme der Stadt Heitersheim ist zum 1. Juli 2021 vorgesehen, vorbehaltlich der Beschlüsse der Gemeinderäte der interessierten Kommunen. Mit der Einnahme der Endgliederung Ende 2022 wird erreicht, dass der gemeinsame Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2024 für das Gesamtgebiet in vollem Umfang und nach den gesetzlichen Vorgaben erhebt. Diese Bodenrichtwerte zum 31.12.2024 werden dann für das neue Grundsteuermodell ab 1.1.2025 (modifiziertes Bodenwertmodell in Baden-Württemberg) nach heutigem Kenntnisstand in den Grundsteuerbescheiden der Kommunen Anwendung finden.

Übernahme der bisherigen Mitglieder des Gutachterausschusses

Es ist angedacht, dass die bisher für die Aufgabe des Gutachterausschusses tätigen Mitglieder der Stadt Heitersheim auch für den neuen gemeinsamen Gutachterausschuss gewonnen werden können. Die Einzelheiten sind in § 2 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung (s. Anlage 1) geregelt. Für Heitersheim würde dies allerdings eine Reduzierung von fünf auf zwei Mitglieder bedeuten.

Zuarbeit der aufzunehmenden Kommunen:

Die nötige Zuarbeit der aufzunehmenden Kommunen zur Übernahme/ Übergabe der Aufgabe an die Stadt Müllheim ist im öffentlich-rechtlichen Vertrag (s. Anlage 1) geregelt. Gleiches gilt für die zukünftig notwendige Zuarbeit nach offiziellem Übergang der Aufgabe.

Weitere Vorgehensweise:

Seitens der Stadt Heitersheim sollte gegenüber der Stadt Müllheim eine verbindliche Interessensbekundung (Grundsatzbeschluss Gemeinderat) zum Beitritt noch vor der Sommerpause 2020 erklärt werden, um der Stadt Müllheim Planungssicherheit für die dort notwendigen Entscheidungen zu geben. Diesen Beschluss benötigen sowohl die Stadt Müllheim als auch die Stadt Heitersheim für die Haushaltsplanungen 2021 ff.

3 Beschlussvorschlag

- 1. Der Gemeinderat stimmt dem Beitritt der Stadt Heitersheim zum gemeinsamen Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ bei der Stadt Müllheim grundsätzlich zu.**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, die hierzu notwendigen Schritte für den Beitritt der Stadt Heitersheim zum gemeinsamen Gutachterausschuss „Markgräflerland-**

Breisgau“ bei der Stadt Müllheim einzuleiten, die entsprechenden Haushaltsansätze für einen Beitritt zum 1. Juli 2021 einzuplanen und dem Gemeinderat die nötige öffentlich-rechtliche Vereinbarung zum Beitritt der Stadt Heimersheim zum gemeinsamen Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ bei der Stadt Müllheim zur endgültigen und verbindlichen Beschlussfassung vorzulegen.

Anlagen:

11_2 Anl. Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses „Markgräflerland-Breisgau“ (Stand: 24.04.2020, vorläufige Endfassung geprüft durch Rechtsaufsicht)

11_3 Anl. Zusammenstellung der häufigsten Fragen und Antworten zum Projekt (FAQ-Liste)

Georg Späth, Telefon: 07634/402-18

Az.: 022.31; 030.00; 032.1; 625.21

**Öffentlich-rechtliche Vereinbarung
zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses
„Markgräflerland-Breisgau“**

zwischen

der Stadt Müllheim

vertreten durch Herrn Bürgermeister Martin Löffler
(*im Folgenden: „übernehmende Gemeinde“*)

und

der Gemeinde Auggen

vertreten durch Herrn Bürgermeister Fritz Deutschmann

der Gemeinde Badenweiler

vertreten durch Herrn Bürgermeister Vincenz Wissler

der Gemeinde Buggingen

vertreten durch Herrn Bürgermeister Johannes Ackermann

der Stadt Bad Krozingen

vertreten durch Herrn Bürgermeister Volker Kieber

der Stadt Breisach am Rhein

vertreten durch Herrn Bürgermeister Oliver Rein

der Stadt Staufen

vertreten durch Herrn Bürgermeister Michael Benitz

und der Stadt Sulzburg

vertreten durch Herrn Bürgermeister Dirk Blens

(*im Folgenden: „abgebende Städte/Gemeinden“*)

Stand: 24.04.2020 (vorläufige Endfassung geprüft durch Rechtsaufsicht)

AZ: 625.21:0001/3

Vorbemerkung:

Die Stadt Müllheim (übernehmende Gemeinde) und die Städte/Gemeinden Auggen, Badenweiler, Bad Krozingen, Breisach am Rhein, Buggingen, Staufen und Sulzburg (abgebende Städte/Gemeinden) schließen zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses „Markgräflerland-Breisgau“ aufgrund von § 1 Absatz 1 Satz 2 der Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung – GuAVO) in Verbindung mit § 25 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) folgende öffentlich-rechtliche Vereinbarung:

§ 1: Gegenstand der Vereinbarung:

- (1) Die abgebenden Städte/Gemeinden übertragen die Bildung von Gutachterausschüssen nach § 1 Absatz 1 Satz 2 GuAVO auf die Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*).
- (2) Die Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) erfüllt anstelle der abgebenden Städte/Gemeinden die nach Bundes- und Landesrecht, insbesondere jedoch nach der Gutachterausschussverordnung (GuAVO) sowie nach dem Baugesetzbuch (BauGB) übertragenen Aufgaben des Gutachterausschusses, in eigener Zuständigkeit. Sie übernimmt die übertragenen Aufgaben uneingeschränkt und in eigener Verantwortung. Sämtliche mit den übertragenen Aufgaben verbundenen Rechte und Pflichten gehen mit Wirksamwerden der Vereinbarung auf die Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) über. Sie erfüllt die Aufgabe in ihren Amtsräumen.
- (3) Die abgebenden Städte/Gemeinden verpflichten sich, ihre jeweiligen Gutachterausschussgebührensatzungen sowie die maßgeblichen Ziffern des Gebührenverzeichnisses der jeweiligen Verwaltungsgebührensatzung zum 01.01.2021 aufzuheben. Der Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) ist ein Protokollauszug der entsprechenden Gremiumssitzung zu übersenden.
- (4) Diese Form der Zusammenarbeit kann um andere Städte/Gemeinden erweitert werden, soweit die Städte/Gemeinden im selben Landkreis liegen und benachbart sind (§ 1 Absatz 1 Satz 2 GuAVO). Ein Beitritt weiterer Städte/Gemeinden bedarf der Zustimmung der Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) sowie der jeweils abgebenden Stadt/Gemeinde.

§ 2: Zusammensetzung des Gutachterausschusses, Gutachterbestellung

- (1) Zur Erfüllung der Aufgabe wird bei der Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) ein Gutachterausschuss gebildet. Dieser trägt die Bezeichnung
**„Gemeinsamer Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“
bei der Stadt Müllheim“**
(nachstehend "gemeinsamer Gutachterausschuss" genannt).

- (2) Die abgebenden Städte/Gemeinden benennen in Abstimmung mit der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses nach Maßgabe von § 192 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Grundstückswertermittlung und sonstigen Wertermittlungen erfahrene Personen, die vom Gemeinderat der Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) zu ehrenamtlichen Gutachter*innen bestellt werden. Die Anzahl der Mitglieder*innen (Gutachter*innen) des gemeinsamen Gutachterausschusses wird von der Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) in Abstimmung mit den abgebenden Städten/Gemeinden bzw. ggf. weiteren abgebenden Städten/Gemeinden festgelegt. Die Benennung erfolgt in der Weise, dass die Beteiligten, d.h. abgebende Städte/Gemeinden und die Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*), berechtigt sind, pro angefangene 5.000 Einwohner je eine/n Gutachter*in vorzuschlagen. Für die Ermittlung der Einwohnerzahl findet § 143 Gemeindeordnung (GemO) entsprechend Anwendung.
- (3) Wächst eine Stadt/Gemeinde und erreicht innerhalb der Amtsperiode die nächsthöhere Größenklasse, so stellt sie trotzdem erst in der darauffolgenden Amtsperiode eine/n Gutachter*in mehr. Schrumpft eine Stadt/Gemeinde und fällt innerhalb der Amtsperiode in die nächstniedrigere Größenklasse, so stellt sie trotzdem erst in der darauffolgenden Amtsperiode eine/n Gutachter*in weniger.
- (4) Der/die Vorsitzende, seine/ihre zwei Stellvertreter*innen sollen vom Gemeinderat der Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) für die gesetzlich vorgeschriebene Amtsperiode auf Basis eines rotierenden Systems bestellt werden:

Legislaturperiode 1 Vorsitz: Vorschlagsrecht Bad Krozingen
 1. Stellvertretung: Vorschlagsrecht Breisach am Rhein
 2. Stellvertretung: Vorschlagsrecht Müllheim

Legislaturperiode 2 Vorsitz: Vorschlagsrecht Breisach am Rhein
 1. Stellvertretung: Vorschlagsrecht Müllheim
 2. Stellvertretung: Vorschlagsrecht Bad Krozingen

Legislaturperiode 3 Vorsitz: Vorschlagsrecht Müllheim
 1. Stellvertretung: Vorschlagsrecht Bad Krozingen
 2. Stellvertretung: Vorschlagsrecht Breisach am Rhein

Nach Ablauf Legislaturperiode 3 beginnt das rotierende System wieder wie oben beschrieben von vorne (Beginn bei Legislaturperiode 1 über 2 und 3 in einer „Endlosschleife“).

- (5) Die Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) gewährleistet, dass bei Belangen der beteiligten Städte/Gemeinden (z.B. Bodenrichtwerte, Gutachten etc.) vorrangig die bestellten Gutachter*innen der Wohnsitzkommune herangezogen werden. Näheres regelt die Geschäftsordnung des gemeinsamen Gutachterausschusses.

- (6) Das Vorschlagsrecht für die als ehrenamtliche Gutachter*innen zu bestellenden Vertreter*innen des Finanzamtes und dessen/deren Stellvertreter*innen obliegt der zuständigen Finanzbehörde (§ 2 Absatz 2 GuAVO).

§ 3: Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses

- (1) Die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses wird bei der Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) eingerichtet (§ 8 Absatz 1 GuAVO). Diese trägt die Bezeichnung

„Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses

„Markgräflerland-Breisgau“ bei der Stadt Müllheim“

(nachstehend „Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses“ genannt).

- (2) Der Geschäftsstelle obliegt nach Weisung des/der Vorsitzenden des Gutachterausschusses die Erledigung der laufenden Verwaltungsaufgaben.
- (3) Die Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) verpflichtet sich, die für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung erforderliche und geeignete Personal- und Sachmittelausstattung zu gewährleisten (§ 1a GuAVO). Die Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) besetzt die Geschäftsstelle mit eigenem Personal. Die hierfür erforderlichen Personalentscheidungen obliegen der Stadt Müllheim. Die Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) verpflichtet sich weiter, eine regelmäßige fachliche Fortbildung der Mitarbeiter*innen der Geschäftsstelle und der Gutachter*innen sicherzustellen.

§ 4: Übergang der Aufträge

- (1) Die bisher bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse der abgebenden Städte/Gemeinden oder ihrer Zusammenschlüsse (z.B. Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler) beantragten und noch nicht fertig gestellten Verkehrswertgutachten gehen auf den gemeinsamen Gutachterausschuss über. Auf § 6 Absatz 7 dieser Vereinbarung wird verwiesen.

§ 5 Mitwirkung der abgebenden Städte/Gemeinden bei der Erfüllung der Aufgabe

- (1) Die abgebenden Städte/Gemeinden stellen der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses mit Inkrafttreten dieser Vereinbarung ihren Geodatenbestand, wenn möglich in digitaler Form, zur Erfüllung der Aufgabe kostenfrei zur Verfügung. Hierzu gehören unter anderem:
 - Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS),
 - Daten über Altlasten,
 - Bodenrichtwertkarten,
 - Flächennutzungsplan,
 - Daten zu Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser...),
 - Höhenlinien,
 - Orthofotos,
 - Schutzgebiete,
 - Karten und Lagepläne zu kommunalen Satzungen, insbesondere Bebauungspläne (zeichnerischer Teil), alte Ortsbaupläne, Sanierungsgebiete,
 - Bauakten,
 - Baulasten,
 - Daten über den Erschließungszustand von Straßen,
 - Daten zum Denkmalschutz,
 - Daten zu Bodenordnungsmaßnahmen (freiwillige Bodenordnungsmaßnahmen, Umlegungen, Grenzregelungen, Flurbereinigungen),
 - Daten zu städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen,
 - Daten zu Verfügungs- und Veränderungssperren.

- (2) Sobald die digitalen Geodatenbestände bei den abgebenden Städten/Gemeinden aktualisiert werden, übergeben diese das entsprechende Update / den aktualisierten Datenbestand spätestens zwei Wochen nach dem Update an die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses.

- (3) Die abgebenden Städte/Gemeinden stellen der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses den jeweiligen amtlichen Straßenschlüssel in Papierform und als elektronische Datei (Excel-Format) zur Verfügung.

- (4) Die abgebenden Städte/Gemeinden ermöglichen den Mitarbeiter*innen der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses kostenfrei Zugriff auf alle bei ihr vorhandenen und zur Erfüllung der Aufgaben erforderlichen Daten. Hierzu gehören unter anderem die
 - Bauakten,
 - Baulasten,
 - Daten über den Erschließungszustand von Straßen,
 - Daten zum Denkmalschutz,
 - Daten zu Bodenordnungsmaßnahmen (freiwillige Bodenordnungsmaßnahmen, Umlegungen, Grenzregelungen, Flurbereinigungen),
 - Daten zu städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen,
 - Daten zu Verfügungs- und Veränderungssperren,
 - Einwohnermeldedaten.

- (5) Die abgebenden Städte/Gemeinden benennen der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses eine/n ständige/n Ansprechpartner*in, welche/r die Unterlagen bei der jeweiligen abgebenden Stadt/Gemeinde erhebt und der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses innerhalb von zwei Wochen nach Anforderung übersendet. Die Unterlagen werden nach Gebrauch von der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses an die jeweilige abgebende Stadt/Gemeinde zurückgegeben, soweit es sich um Originale handelt.
- (6) Die abgebenden Städte/Gemeinden ermächtigen die Mitarbeiter*innen der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses auf das elektronische Grundbuch und die Grundakten für die Grundstücke im Gebiet der jeweiligen abgebenden Stadt/Gemeinde zuzugreifen, soweit dies zur Erfüllung der Aufgabe erforderlich oder sachdienlich ist. Entsprechende Anträge zum automatisierten Abrufverfahren aus den maschinell geführten Grundbüchern der abgebenden Städte/Gemeinden und der Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) bei der Grundbuchdatenzentrale Baden-Württemberg werden von der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses gestellt.
- (7) Die abgebenden Städte/Gemeinden ermächtigen die Mitarbeiter*innen der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Daten bei Dritten zu erheben, soweit dies zur Erfüllung der Aufgabe erforderlich oder sachdienlich ist.
- (8) Die bei den abgebenden Städten/Gemeinden oder ihrer Zusammenschlüsse (z.B. Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler) eingehenden Urkunden, die für den gemeinsamen Gutachterausschuss bestimmt sind, werden von den abgebenden Städten/Gemeinden spätestens innerhalb einer Woche in verschlossenem Umschlag an die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses weitergeleitet.
- (9) Die abgebenden Städte/Gemeinden tragen dafür Sorge, dass mit Ablauf des auf das Wirksamwerden dieser Vereinbarung vorangegangenen Tages die Dienststempel der jeweiligen Gutachterausschüsse entwertet werden. Die Bestellung von ehrenamtlichen Gutachter*innen durch die abgebenden Städte/Gemeinden ist mit dem Wirksamwerden dieser Vereinbarung durch den/die jeweilige/n Bürgermeister*in zu widerrufen (§ 4 Absatz 1 GuAVO). Der Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) ist ein durch den/die jeweilige/n Bürgermeister*in bestätigter Nachweis zu § 5 Absatz 9 Satz 1 und 2 zu übersenden.

§ 6: Gebührenerhebung, Kostenbeteiligung

- (1) Die Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) erhebt für Amtshandlungen im Rahmen der ihr übertragenen Aufgabengebiete Gebühren und Auslagenersatz in eigener Zuständigkeit. Sie kann im Rahmen der ihr übertragenen Aufgabengebiete Satzungen erlassen, die für das gesamte Gebiet der Beteiligten gelten; dies gilt nicht für die Erhebung von Steuern.

- (2) Die abgebenden Städte/Gemeinden beteiligen sich an den nicht durch Gebühren und Auslagen nach Absatz 1 gedeckten laufenden Personal- und Sachaufwendungen der Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*), die durch die Aufgabenerfüllung des gemeinsamen Ausschusses und der Geschäftsstelle des gemeinsamen Ausschusses entstehen, entsprechend den nach § 6 Abs. 6 dieser Vereinbarung festgelegten Kostenverteilungsschlüsseln.
- (3) Da zur Einnahme der Arbeitsbereitschaft unstreitig eine Vorbereitungsphase nötig ist, für die noch keine Daten als Grundlage für die Berechnung der Kostenverteilungsschlüssel vorliegen, ist es vorgesehen, dass den beteiligten Städten/Gemeinden – d.h. neben den diese öffentlich-rechtlich Vereinbarung zu Beginn schließenden Städte/Gemeinden (die Beteiligten) auch weitere beitriftswillige Städte/Gemeinden in den jeweiligen Erweiterungsphasen - im gemeinsamen Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ nur die tatsächlich anfallenden Kosten der Stadt Müllheim für die Anschubfinanzierung am Projektende in Rechnung gestellt werden („Spitzabrechnung“).
- a. Die beteiligten Städte/Gemeinden vereinbaren im Vorgriff auf die vorgenannte Spitzabrechnung eine Anschubfinanzierung als pauschale Einmalzahlung i.H.v. 2 € pro Einwohner*in. Mit dieser Anschubfinanzierung ist gleichzeitig der Aufwand für die rückwirkende Erfassung und Auswertung der Kauffälle auf dem Gebiet der abgebenden Städte/Gemeinden ab sechs Monate vor Inkrafttreten der Vereinbarung abgegolten. Die Anschubfinanzierung wird vier Wochen nach Vertragsschluss fällig, Verzug ist in § 286 Abs. 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) geregelt.
 - b. Die Einwohnerzahl richtet sich dabei nach den zuletzt vor Vertragsschluss vorliegenden Zahlen des Statistischen Landesamtes (Ergebnisse der Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus).
 - c. Am Projektende kann es so zu Rückzahlungen oder Nachforderungen der tatsächlich angefallenen Kosten der Stadt Müllheim für die Anschubfinanzierung an die beteiligten Städte/Gemeinden kommen. Projektende ist hierbei die Einnahme der Zielgliederung unter Herstellung deren Arbeitsbereitschaft.
 - d. Ein klarer zeitlicher Schnitt zwischen den notwendigen Vorarbeiten in den jeweiligen Erweiterungsphasen und dem operativen Betrieb ist hierbei zwingend notwendig und wird aus Transparenzgründen klar kommuniziert sowie laufend durch die buchhalterische Erfassung „operativer Betrieb“/„Anschubfinanzierung“ sichergestellt. Für den Nachweis der tatsächlich angefallenen Kosten der Stadt Müllheim für die Anschubfinanzierung hat die Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) geeignete Kostennachweise zu führen. Anstelle eines Einzelnachweises können Personal- und Sachkosten auch mit Pauschalwerten angesetzt werden, die gemäß den anerkannten Grundsätzen „Kosten eines Arbeitsplatzes“ der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) in der jeweils gültigen Fassung ermittelt wurden.
 - e. Es wird darauf hingewiesen, dass die Kosten der Anschubfinanzierung und die hierfür anfallenden Finanzierungsbeiträge nach aktueller Rechtslage der gesetzlichen Umsatzsteuerpflicht unterliegen, soweit sie dem privatwirtschaftlichen Bereich zuzurechnen sind.

(4) Alle anfallenden Aufwendungen und Erträge des gemeinsamen Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle, sowohl in der Vorbereitungsphase (Anschubfinanzierung) als auch im operativen Betrieb, werden von der Stadt Müllheim wie folgt gebucht:

(i) Hoheitlicher Bereich („Hoheitsbetrieb“):

Hierzu gehören alle mit

- der Führung der Kaufpreissammlung (§ 193 Absatz 5 BauGB),
- der Ableitung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB) und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 193 Absatz 5 BauGB) sowie
- der Erteilung von Auskünften jeglicher Art

einhergehenden Tätigkeiten (Personal- und Sachkosten) und Gebühreneinnahmen der Verwaltungsgebührensatzung (Erträge).

(ii) Privatwirtschaftlicher Bereich („Betrieb gewerblicher Art“):

Hierzu gehören alle mit

- der Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken

einhergehenden Tätigkeiten (Personal- und Sachkosten) und Gebühreneinnahmen der Gutachterausschussgebühren- und Verwaltungsgebührensatzung (Erträge).

(5) Der Saldo aus Einnahmen und Ausgaben (Abmangel) wird für den hoheitlichen Bereich („Hoheitsbetrieb“) und den privatwirtschaftlichen Bereich („Betrieb gewerblicher Art“) jeweils getrennt ermittelt. Es findet aus Gründen der Umsatzbesteuerung des privatwirtschaftlichen Bereichs („Betrieb gewerblicher Art“) keine Verrechnung untereinander statt.

(6) Für die Weiterberechnung des Abmangels (Saldo aus Einnahmen und Ausgaben) werden zur Kostenverteilung folgende zwei Kostenverteilungsschlüssel vereinbart:

(i) Für den hoheitlichen Bereich („Hoheitsbetrieb“):

Das Verhältnis der Kauffälle eines Jahrgangs auf dem Gebiet der jeweiligen Körperschaft im Verhältnis zur Gesamtzahl aller erfassten Kauffälle eines Jahrgangs.

(ii) Für den privatwirtschaftlichen Bereich („Betrieb gewerblicher Art“):

Das Verhältnis der Anzahl der Gutachten eines Jahrgangs auf dem Gebiet der jeweiligen Körperschaft im Verhältnis zur Gesamtzahl aller erstatteten Gutachten eines Jahrgangs.

Als Kauffall im Sinne dieses Kostenverteilungsschlüssels gelten alle Flurstücke bzw. Flurstücksanteile (Miteigentumsanteile), die in Verträgen behandelt werden, die dem Gutachterausschuss nach § 195 BauGB übersandt werden.

Als Gutachten im Sinne dieses Kostenverteilungsschlüssels gelten alle in einem Jahrgang bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beantragten Gutachten im Sinne des § 193 Absatz 1 BauGB, die unter einem Jahrgang geführt werden, unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Fertigstellung.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Kosten und die Finanzierungsbeiträge des privatwirtschaftlichen Bereichs („Betrieb gewerblicher Art“) und die hierfür anfallenden Finanzierungsbeiträge nach aktueller Rechtslage der gesetzlichen Umsatzsteuerpflicht unterliegen.

- (7) Hinsichtlich der Gebühren für Verkehrswertgutachten, die bis zum Inkrafttreten dieser Vereinbarung bei den abgebenden Städten/Gemeinden bzw. ihrer Zusammenschlüsse (z.B. Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler) beantragt wurden, vereinbaren die Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) und die abgebenden Städte/Gemeinden im Innenverhältnis, dass der Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) die eingenommenen Gebühren auf der Grundlage der Gutachterausschussgebührensatzung des gemeinsamen Gutachterausschusses zustehen. Auf § 4 Absatz 1 dieser Vereinbarung wird verwiesen.
- (8) Maßgeblicher Abrechnungszeitraum ist das Haushaltsjahr. Grundlage für die Ermittlung der Personal- und Sachaufwendungen nach den vorgenannten Absätzen bilden dabei insbesondere:
- die tatsächlichen Personalaufwendungen für die zur Aufgabenerfüllung notwendigen Beschäftigten und Beamten,
 - die zu zahlenden Entschädigungen für die ehrenamtlichen Gutachter gemäß § 14 GuAVO,
 - die Kosten für die dienstlich notwendigen Fortbildungen,
 - die sich bei sparsamer und wirtschaftlicher Haushaltsführung aus dem notwendigen Personaleinsatz ergebenden Sachkosten aller Arbeitsplätze des gemeinsamen Gutachterausschusses sowie der gemeinsamen Geschäftsstelle, ermittelt auf Grundlage der Personal- und Versorgungsaufwendungen im Gutachterausschusswesen des abzurechnenden Jahres unter Berücksichtigung der anteiligen Verwaltungsgemeinkosten nach den anerkannten Grundsätzen „Kosten eines Arbeitsplatzes“ der KGSt,
 - die notwendigen Lizenzgebühren für spezielle EDV-Programme im Gutachterausschuss (Kaufpreissammlung, Wertermittlungsprogramm).

Für den Nachweis der Personal- und Sachaufwendungen hat die Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) geeignete Kostennachweise zu führen. Anstelle eines Einzelnachweises können Personal- und Sachkosten auch mit Pauschalwerten angesetzt werden, die gemäß den anerkannten Grundsätzen „Kosten eines Arbeitsplatzes“ der KGSt in der jeweils gültigen Fassung ermittelt wurden.

- (9) Die Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) ist berechtigt, Vorauszahlungen je in der Mitte eines Kalendervierteljahres (15.02./15.05./15.08. und 15.11.) in Höhe eines Viertels des sich nach dem Haushaltsplan ergebenden Umlagebedarfs von den Beteiligten zu erheben.

- (10) Bis zum 30. September des Folgejahres erstellt die Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) eine Abrechnung der im vorausgegangenen Haushaltsjahr im Zusammenhang mit der Aufgabenerfüllung angefallenen Aufwendungen nach § 6 dieser Vereinbarung und der geltend gemachten Gebühren und Auslagen. Die Erstattung des sich nach Abzug der Gebühren und Auslagen aus der Abrechnung ergebenden Betrages erfolgt durch die beteiligten Städte/Gemeinden nach Zugang der Abrechnung nach Satz 1, Verzug ist in § 286 Abs. 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) geregelt.
- (11) Im Falle von Zahlungsrückständen sind rückständige Beträge nach den für Gebühren geltenden kommunalabgabenrechtlichen Vorschriften zu verzinsen bzw. Säumniszuschläge zu entrichten.

§ 7: Verpflichtungen der beteiligten Städte/Gemeinden

- (1) Den beteiligten Städten/Gemeinden obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die beteiligten Städte/Gemeinden jeweils unaufgefordert zu unterrichten.
- (2) Die beteiligten Städte/Gemeinden verpflichten sich, diese Vereinbarung mit Wohlwollen auszustatten und nach den Regeln von Treu und Glauben zu erfüllen.
- (3) Die Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) ist verpflichtet, den abgebenden Städten/Gemeinden jederzeit (soweit zulässig) Einsicht in die Unterlagen zu gewähren, die im Zusammenhang mit der Erfüllung der Aufgabe stehen.
- (4) Die beteiligten Städte/Gemeinden werden, soweit rechtlich zulässig, alle notwendigen Entscheidungen treffen, Beschlüsse herbeiführen und sonstige Amtshandlungen vornehmen, die zur Durchführung der Aufgabe erforderlich oder sachdienlich sind.
- (5) Die Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) benennt den abgebenden Städten/Gemeinden eine/n ständigen Ansprechpartner*in für die Erfüllung der Aufgabe.

§ 8: Datenschutz

- (1) Die Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) stellt durch technische und/oder organisatorische Maßnahmen sicher, dass die Belange des Datenschutzes berücksichtigt werden. Hierzu gehören unter anderem (vgl. 26. Tätigkeitsbericht des Landesbeauftragten für den Datenschutz in Baden-Württemberg, Landtagsdrucksacke 13/4910 S. 59 ff.), dass
- erkennbar an den gemeinsamen Gutachterausschuss gerichtete Schreiben von der zentralen Poststelle der Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*), der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses ungeöffnet vorgelegt werden;
 - die Gutachter*innen darauf hingewiesen werden, dass sie die personenbezogenen Daten, die sie aufgrund ihrer Tätigkeit erlangt haben, auch nach dem Ende ihrer Tätigkeit geheim zu halten haben;

- Gutachten nicht vom/von der Vorsitzenden oder anderen Personen zu Hause gefertigt werden, ohne dass geeignete Maßnahmen getroffen wurden, die eine Kenntnisnahme und Nutzung der Daten durch Mitbewohner*innen oder Besucher*innen ausschließt;
- beim Transport personenbezogener Unterlagen zwischen Behörde und häuslichem Arbeitsplatz oder zwischen Behörden untereinander verschlossene Behältnisse zur Aufbewahrung verwendet werden;
- die in der Registratur der erfüllenden Körperschaft aufbewahrten Gutachten (Bürofertigungen), Urkunden und Akten nur dem gemeinsamen Gutachterausschuss und den Mitarbeitern der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses zugänglich sind;
- Abschriften von Gutachten nicht bei den Gutachter*innen aufbewahrt werden;
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nicht telefonisch erteilt werden und
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nur in anonymisierter Form erteilt werden.

§ 9: Haftung

- (1) Die Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) verpflichtet sich, die ihr zur Erfüllung übertragenen Aufgaben mit der gebotenen Sorgfalt und Genauigkeit durchzuführen.
- (2) Die Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) haftet für die von ihr eingesetzten Erfüllungsgehilfen und Beauftragten nach den gesetzlichen Bestimmungen.

§ 10: Kündigung

- (1) Die Geltungsdauer dieser Vereinbarung ist nicht befristet.
- (2) Die abgebenden Städte/Gemeinden haben das Recht, diese Vereinbarung schriftlich zu kündigen. Als Kündigungsfrist werden 24 Monate zum Jahresende (31.12.) vereinbart (§ 25 Absatz 4 Gesetz über kommunale Zusammenarbeit (GKZ)).
- (3) Die Kündigung erfolgt durch Schriftform.
- (4) Wird die Vereinbarung gekündigt, so hat die Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) Anspruch auf Kostenbeteiligung für die bis zum Ende der Laufzeit der Vereinbarung erbrachten Leistungen.

§ 11: Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort ist Müllheim. Gerichtsstand ist das zuständige Verwaltungsgericht.

§ 12: Wirksamkeit, in Kraft treten

- (1) Der Gemeinderat der Gemeinde Auggen hat dieser Vereinbarung am [Datum] zugestimmt.

- (2) Der Gemeinderat der Gemeinde Badenweiler hat dieser Vereinbarung am [Datum] zugestimmt.
- (3) Der Gemeinderat der Gemeinde Buggingen hat dieser Vereinbarung am [Datum] zugestimmt.
- (4) Der Gemeinderat der Stadt Bad Krozingen hat dieser Vereinbarung am [Datum] zugestimmt.
- (5) Der Gemeinderat der Stadt Breisach am Rhein hat dieser Vereinbarung am [Datum] zugestimmt.
- (6) Der Gemeinderat der Stadt Staufen hat dieser Vereinbarung am [Datum] zugestimmt.
- (7) Der Gemeinderat der Stadt Sulzburg hat dieser Vereinbarung am [Datum] zugestimmt.
- (8) Der Gemeinderat der Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) hat dieser Vereinbarung am [Datum] zugestimmt.
- (9) Diese Vereinbarung bedarf nach § 25 Absatz 5 GKZ der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde.
- (10) Die Vereinbarung ist mit der rechtsaufsichtlichen Genehmigung von allen beteiligten Städten und Gemeinden öffentlich bekanntzumachen. Sie wird am Tag nach der letzten öffentlichen Bekanntmachung, frühestens jedoch am 01.01.2021, rechtswirksam.
- (11) Die Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) teilt der Zentralen Geschäftsstelle die Bildung des gemeinsamen Gutachterausschusses nach § 1 Absatz 1 Satz 2 GuAVO mit den Angaben nach § 15 Absatz 3 GuAVO unverzüglich nach Inkrafttreten dieser Vereinbarung mit.

§ 13: Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Vereinbarung nicht berührt. Die beteiligten Städte/Gemeinden werden in einem solchen Fall die unwirksamen Bestimmungen durch solche ersetzen, die dem sachlichen und wirtschaftlichen Inhalt der unwirksamen Bestimmungen soweit wie möglich entsprechen. Dasselbe gilt, wenn sich während der Laufzeit der Vereinbarung ergibt, dass die Vereinbarung durch weitere Bestimmungen ergänzt werden muss.

Für die Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*)

[Müllheim, Datum]

Martin Löffler, Bürgermeister

Für die Gemeinde Auggen,

[Auggen, Datum]

Fritz Deutschmann, Bürgermeister

Für die Gemeinde Badenweiler,

[Badenweiler, Datum]

Vincenz Wissler, Bürgermeister

Für die Stadt Bad Krozingen,

[Bad Krozingen, Datum]

Volker Kieber, Bürgermeister

Für die Stadt Breisach am Rhein,

[Breisach am Rhein, Datum]

Oliver Rein, Bürgermeister

Für die Stadt Staufen,

[Staufen, Datum]

Michael Benitz, Bürgermeister

Für die Stadt Sulzburg,

[Sulzburg, Datum]

Dirk Blens, Bürgermeister

Zusammenstellung der häufigsten Fragen und Antworten zum Projekt gemeinsamer Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ (FAQ-Liste)

I. Allgemeines

1. Wie ist die vorliegende öffentlich-rechtliche Vereinbarung entstanden?
Die vorliegende öffentlich-rechtliche Vereinbarung basiert auf dem Muster des Gemeindetages und Muster bereits bestehender, genehmigter Vereinbarungen. Inhaltlich sind darüber hinaus Ergebnisse aus fachlichen und politischen Abstimmungsprozessen eingeflossen. Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung bedarf nach § 25 Abs. 5 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) der Genehmigung der in § 28 Abs. 2 bestimmten Rechtsaufsichtsbehörden. Danach ist das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald zuständig. Mit Schreiben vom 20.03.2020 hat das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Stabsbereich Rechnungsprüfung und Kommunalaufsicht, mitgeteilt, dass es die vorgesehenen Inhalte der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mittrage und keine Bedenken habe.
2. Warum übernimmt der Landkreis nicht diese Aufgabe?
Das ist rechtlich nicht möglich. Im Gesetz ist explizit geregelt, dass die Aufgaben des Gutachterausschusses – auch im Falle von interkommunalen Zusammenschlüssen - bei den Kommunen verbleiben. Gemeindegtag und Städtettag haben dies explizit gefordert.
3. Gibt es im Landkreis oder in den Nachbarlandkreisen auch Zusammenschlüsse zu gemeinsamen Gutachterausschüssen?
*Ja, die Gemeinde Kirchzarten strebt mit den Kommunen des Hochschwarzwaldes einen gemeinsamen Gutachterausschuss „Breisgau Nord – Hochschwarzwald“ für den östlichen Teil des Landkreises an.
Im nördlichen Nachbarlandkreis Emmendingen startete der gemeinsame Gutachterausschuss im Landkreis Emmendingen zum 01.01.2020 mit allen 24 Kommunen des Landkreises unter Federführung der Großen Kreisstadt Emmendingen. Die Stadtverwaltung Müllheim steht im Erfahrungsaustausch und der Netzwerkarbeit mit den handelnden Personen.*
4. Was passiert, wenn Kommune X dem gemeinsamen Gutachterausschusses „Markgräflerland-Breisgau“ nicht beitrifft?
Dann erledigt Kommune X wie bisher die nach Bundes- und Landesrecht, insbesondere jedoch nach der Gutachterausschussverordnung (GuAVO) sowie nach dem Baugesetzbuch (BauGB) übertragenen Aufgaben des Gutachterausschusses in eigener Zuständigkeit. Kernproblem für alle Kommunen sind die ausreichenden auswertbaren Kauffälle (Datenbasis für die notwendige Ableitung der gesetzlich vorgeschriebenen Wertermittlungsdaten). Eine Richtgröße von 1.000 auswertbaren Kauffällen wird empfohlen. Diese werden bei einer Richtgröße von ca. 70.000 - 80.000 Einwohnern erreicht. Im Falle eines Nicht-Zusammenschlusses riskiert die jeweilige Kommune, dass die auf den Bodenrichtwerten der einzelnen Kommune gefertigten Grundsteuerbescheide nicht rechtskonform sind. Ab 1.1.2025 ist das neue Grundsteuermodell (modifiziertes Bodenwertmodell in Baden-Württemberg) anzuwenden.

5. Kann die Kommune X wieder aus dem gemeinsamen Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ austreten?

Ja, die Kündigung ist in § 10 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung geregelt.

6. Für Kommune X ist das Finanzamt Müllheim zuständig, für Kommune Y das Finanzamt Freiburg-Land. Wie wird das gelöst?

*Beide Finanzämter wurden und werden bei der Aufstellung des gemeinsamen Gutachterausschusses beteiligt und haben feste Ansprechpartner zur Projektbegleitung benannt. Das Vorschlagsrecht für die als ehrenamtliche Gutachter*innen zu bestellenden Vertreter*innen des Finanzamtes und dessen/deren Stellvertreter*innen obliegt der zuständigen Finanzbehörde (§ 2 Absatz 2 GuAVO). Die Stadtverwaltung Müllheim geht derzeit davon aus, dass beide Finanzämter Vertreter*innen in den gemeinsamen Gutachterausschuss entsenden werden.*

II. Kosten/Nutzen der interkommunalen Zusammenarbeit

7. Was kostet die Kommune der Beitritt zum gemeinsamen Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“, was sind die laufenden Kosten?

Die Kostenbeteiligung ist in § 6 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung geregelt.

*Hinsichtlich der Kosten für die **rechtskonforme Erledigung der Aufgabe im operativen Betrieb** kann zunächst nur die Richtgröße des Städtetages in Höhe von **EUR 3,60/Einwohner pro Jahr** genannt werden. Durch interne Kalkulation wurde dieser Richtwert bestätigt.*

*Es ist vorgesehen, dass den beteiligten Gemeinden im gemeinsamen Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ nur die tatsächlich anfallenden Kosten der Stadt Müllheim am Jahresende in Rechnung gestellt werden („**Spitzabrechnung**“). Umlegungsmaßstab sollen die in der Gemeinde tatsächlich angefallenen Kauffälle sowie die beim gemeinsamen Gutachterausschuss beauftragten Einzelgutachten im jeweiligen Jahr darstellen.*

*Zu einer **Anschubfinanzierung** ist angedacht, dass die von der Stadt Müllheim für die gemeinsame Aufgabenbewältigung notwendigen Kosten, die vor dem offiziellen Übergang der Aufgabe angefallen sind (z.B. im Vorfeld eingestelltes Personal, Ausstattung oder Raumkosten) von allen eintretenden Gemeinden anteilig in Form einer Pauschale als „Eintrittsgeld“ zu übernehmen sind:*

- 4 € pro Jahr pro Einwohner pro Jahr pro beitragswilliger Kommune anteilig für 6 Monate, d.h. **einfach ausgedrückt 2 € pro Einwohner.***
- Die Einwohnerzahl richtet sich dabei nach den zuletzt vor Vertragsschluss vorliegenden Zahlen des Statistischen Landesamtes (Ergebnisse der Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus).*
- Es ist vorgesehen, dass den beteiligten Kommunen – d.h. neben den Mittelzentren zu Beginn auch weiteren beitragswilligen Kommunen in den jeweiligen Erweiterungsphasen - im gemeinsamen Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ nur die tatsächlich anfallenden Kosten der Stadt Müllheim für die Anschubfinanzierung am Projektende in Rechnung gestellt werden („Spitzabrechnung“). D.h. die **Anschubfinanzierung pro Kommune i.H.v. 2 € pro Einwohner** wird einem „Kassensturz“ unterzogen. Am Projektende kann es so zu Rückzahlungen oder Nachforderungen der „Eintrittsgelder“ an die beteiligten Kommunen kommen. Die Verwaltung geht mit heutigem Stand klar davon aus, dass die Anschubfinanzierung auskömmlich ist. Die Höhe der Rückzahlungen oder Nachforderungen*

hängt im Wesentlichen von der Zahl der am Ende teilnehmenden Kommunen ab. Ein klarer zeitlicher Schnitt zwischen den notwendigen Vorarbeiten in den jeweiligen Erweiterungsphasen und dem operativen Betrieb ist hierbei zwingend notwendig und wird aus Transparenzgründen klar kommuniziert und laufend durch die buchhalterische Erfassung „operativer Betrieb“/„Anschubfinanzierung“ sichergestellt. Projektende ist hierbei die Einnahme der Zielgliederung, mit derzeitigem Stand Ende 2022.

8. Welchen Nutzen hat die Kommune X von einem Beitritt zum gemeinsamen Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“?

Die vermehrten landesweiten Zusammenschlüsse von mehreren Kommunen zu größeren „Gutachterausschuss-Einheiten“ in Baden-Württemberg erfolgen vor dem Hintergrund der anstehenden Grundsteuerreform, die bis zum 31.12.2019 vom Bundesgesetzgeber zu regeln war. Die Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg sind hierbei gezwungen, ihre gesetzlichen Aufgaben vollständig zu erfüllen. Dies umso mehr, nachdem sich der Bund und die Bundesländer auf ein Grundsteuermodell geeinigt haben, in dem die jeweiligen Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB eine entscheidende Rolle spielen. In Baden-Württemberg wird es nach heutigem Stand ein modifiziertes Bodenwertmodell mit den Komponenten Grundstücksfläche, Bodenrichtwert (Ermittlung durch die Gutachterausschüsse) sowie Hebesätze der Kommunen geben. Im Endergebnis wird durch die professionelle Aufgabenerledigung (notwendige Ableitung der gesetzlich vorgeschriebenen Wertermittlungsdaten) damit das Risiko der jeweiligen Kommune, dass die auf den Bodenrichtwerten der einzelnen Kommune gefertigten Grundsteuerbescheide nicht rechtskonform sind, minimiert. Dies findet Niederschlag in einer noch professionelleren Wertermittlung mit deutlich ausgeweiteter Dienstleistung als Basis für die zukünftige Erhebung der Grundsteuer.

9. Kann der gemeinsame Gutachterausschusses „Markgräflerland-Breisgau“ garantieren, dass zukünftig die Bodenrichtwerte als Grundlage für die Bemessung der Grundsteuer rechtssicher ermittelt werden? Ab wann ist mit rechtssicheren Bodenrichtwerten zu rechnen?

Mit der Einnahme der Endgliederung Ende 2022 wird erreicht, dass der gemeinsame Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2024 (maßgebliches Zeitfenster 1.1.2023 bis 31.12.2024) für das Gesamtgebiet in vollem Umfang und nach den gesetzlichen Vorgaben ermittelt und veröffentlicht. Diese Bodenrichtwerte zum 31.12.2024 werden dann für das neue Grundsteuermodell ab 1.1.2025 (modifiziertes Bodenwertmodell in Baden-Württemberg) nach unserem heutigen Kenntnisstand in den Grundsteuerbescheiden der Kommunen Anwendung finden.

10. Wo kann ich die Gutachterausschussgebührensatzung und die Verwaltungsgebührensatzung einsehen?

Diese Satzungen werden gerade erstellt bzw. überarbeitet und werden zukünftig wie alle aktuellen Satzungen im Ortsrecht auf der Homepage der Stadt Müllheim zu finden sein.

III. Aufgaben/Personal/Ansprechpartner

11. Was sind die Aufgaben der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses „Markgräflerland-Breisgau“?

Die Stadt Müllheim erfüllt anstelle der abgebenden Städte/Gemeinden die nach Bundes- und Landesrecht, insbesondere jedoch nach der Gutachterausschussverordnung (GuAVO) sowie nach dem Baugesetzbuch (BauGB) übertragenen Aufgaben des Gutachterausschusses, in eigener Zuständigkeit. Sie übernimmt die übertragenen Aufgaben uneingeschränkt und in eigener Verantwortung. Sämtliche mit den übertragenen Aufgaben verbundenen Rechte und Pflichten gehen mit Wirksamwerden der Vereinbarung auf die Stadt Müllheim (übernehmende Gemeinde) über. Sie erfüllt die Aufgabe in ihren Amtsräumen. Die wesentlichen Aufgaben sind:

- *Erstellung von **Verkehrswertgutachten** [§ 194 BauGB]*
- *Ermittlung und Veröffentlichung von **Bodenrichtwerten** sowie Auskunft über die Bodenrichtwerte [§ 196 BauGB]*
- *Ermittlung von sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten, dazu gehören Kapitalisierungszinssätze (**Liegenschaftszinssätze**); **Sachwertfaktoren**; Umrechnungskoeffizienten und **Vergleichsfaktoren** (Gebäudefaktor bzw. Ertragsfaktor)*
- *Gutachten über die Höhe von Entschädigungen im Zusammenhang mit Rechtsverlusten (Enteignung oder sonstige Vermögensnachteile)*

12. Wieviel Personal wird eingesetzt?

Der vom Städtetag empfohlene und in der Praxis bewährte Personalschlüssel liegt bei 0,5 Stellen pro 10.000 Einwohner.

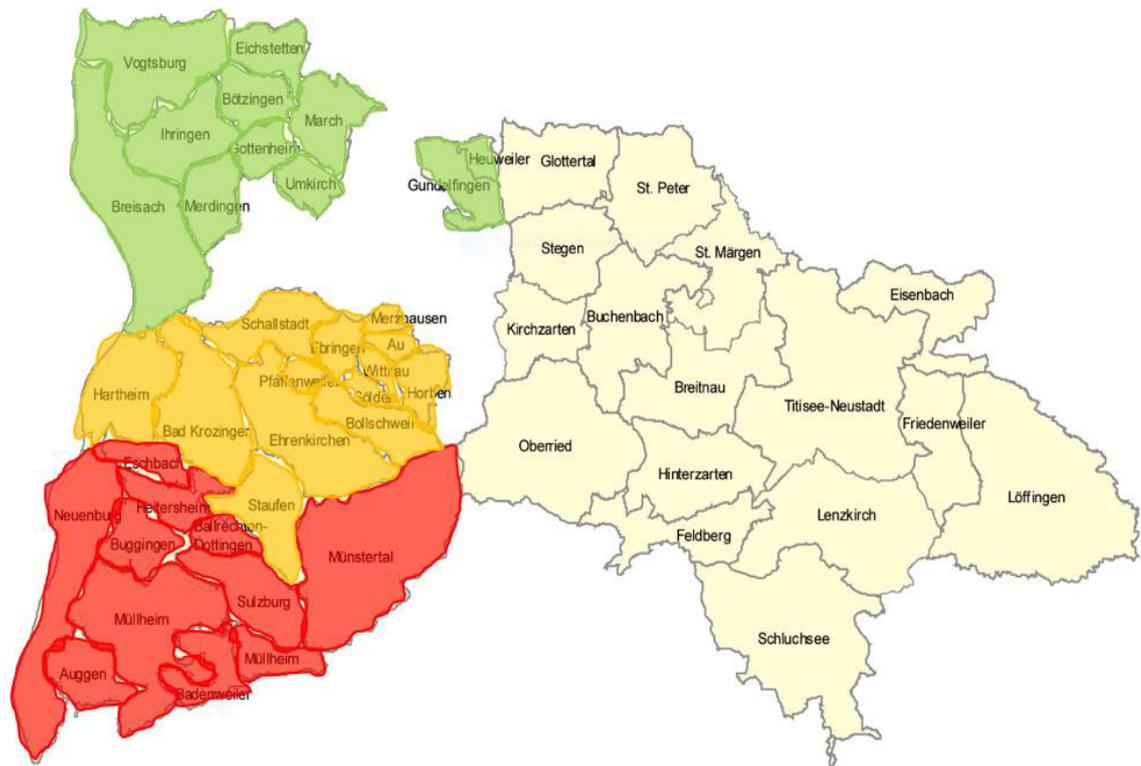
Zum Start (im Jahr 2020) wird die Geschäftsstelle mit 4 Stellen (Leitung Geschäftsstelle, 2x gehobene Sachbearbeitung, 1x Sachbearbeitung) besetzt sein, in Phase 2 (zum 1.1.2021) Aufwuchs auf 7 Stellen (1x Leitung, 4x gehobene Sachbearbeitung, 2x Sachbearbeitung), in Phase 3 (zum 1.10.2021) Aufwuchs auf ca. 9-10 Stellen (Leitung, 6x gehobene Sachbearbeitung, 3x Sachbearbeitung, in der Endgliederung zusätzlich noch die Besetzung einer Sekretariatsstelle in Teilzeit). In der Endgliederung wird die Geschäftsstelle für bis zu 34 Kommunen mit bis zu 198.000 Einwohnern zuständig sein und dafür ca. 9-10 Vollzeitstellen mit rund 12-15 Mitarbeitenden (je nach Anteil Teilzeitkräfte) haben.

13. Welche Kommune entscheidet über die Stellenbesetzung?

*Die Stadt Müllheim verpflichtet sich nach § 3 Abs. 3 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung, die für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung erforderliche und geeignete Personal- und Sachmittelausstattung zu gewährleisten (§ 1a GuAVO). Die Stadt Müllheim besetzt die Geschäftsstelle mit eigenem Personal. Die hierfür erforderlichen Personalentscheidungen obliegen der Stadt Müllheim. Die Stadt Müllheim verpflichtet sich weiter, eine regelmäßige fachliche Fortbildung der Mitarbeiter*innen der Geschäftsstelle und der Gutachter*innen sicherzustellen.*

14. Wird es zukünftig feste Ansprechpartner für jede Kommune geben?

*Ja, durch die vorgesehene Einteilung des Zuständigkeitsgebiets in die drei Regionen „Markgräflerland“/„Kaiserstuhl“/„Breisgau-Hexental“ besteht die Möglichkeit, diesen Regionen feste Mitarbeiter*innen der Geschäftsstelle und damit Ansprechpartner*innen für die Bürger*innen zuzuweisen und mittelfristig eine gute Ortskenntnis und Spezialisierung für die örtlichen Besonderheiten zu entwickeln:*



- **Markgräflerland** (Auggen, Badenweiler, Ballrechten-Dottingen, Buggingen, Eschbach, Heitersheim, Müllheim, Münstertal, Neuenburg am Rhein, Sulzburg): rd. 62.000 Einwohner
- **Kaiserstuhl** (Breisach am Rhein, Bötzingen, Eichstetten, Gottenheim, Gundelfingen, Heuweiler, Ihringen, March, Merdingen, Umkirch, Vogtsburg): rd. 70.000 Einwohner
- **Breisgau-Hexental** (Au, Bad Krozingen, Bollschweil, Ebringen, Ehrenkirchen, Hartheim, Horben, Merzhausen, Pfaffenweiler, Schallstadt, Sölden, Staufeu, Wittnau): rd. 66.000 Einwohner

15. Wer ist derzeit bei der Stadt Müllheim mein Ansprechpartner?

Bei Rückfragen steht Ihnen unser Haupt- und Ordnungsdezernent, Herr Stadtoberverwaltungsrat Dominik Fröhlin (E-Mail: dfroehlin@muellheim.de; Tel.: +49(0)7631 801-101) als Gesamtprojektverantwortlicher gerne zur Verfügung.

IV. Aufwuchs des gemeinsamen Gutachterausschusses „Markgräflerland-Breisgau“

16. Wann ist der Beitritt der Kommune X zum gemeinsamen Gutachterausschusses
„Markgräflerland-Breisgau“ vorgesehen?

Aus organisatorischen Gründen ist der Aufwuchs des gemeinsamen Gutachterausschusses in drei Phasen vorgesehen:

1. Zum 1.1.2021:

Auggen, Badenweiler, Bad Krozingen, Breisach am Rhein, Buggingen, Müllheim, Staufen, Sulzburg

2. Zum 1.7.2021:

Ballrechten-Dottingen, Eschbach, Heitersheim, Münstertal, Neuenburg am Rhein, Bötzingen, Eichstetten, Gottenheim, Ihringen, March, Merdingen, Umkirch, Vogtsburg

3. Zum 1.4.2022:

Au, Bollsweiler, Ebringen, Ehrenkirchen, Gundelfingen, Hartheim, Heuweiler, Horben, Merzhausen, Pfaffenweiler, Schallstadt, Sölden, Wittnau

Näheres ist dem Statusbericht Nr. 1-2020 für den gemeinsamen Gutachterausschuss "Markgräflerland-Breisgau" bei der Stadt Müllheim zu entnehmen, der den Kommunen elektronisch am 27.04.2020 übermittelt wurde.

17. Kann die Kommune X auch früher als o.g. beitreten?

Aus organisatorischen Gründen ist ein früherer Beitritt leider nicht möglich.

18. Kann die Kommune X auch zunächst die weitere Entwicklung beobachten und nach 2022 noch dem gemeinsamen Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ beitreten?

Ein späterer Eintritt ist möglich. Allerdings ist zu beachten, dass zu wenig Kauffälle/Jahr keine ausreichende Datenbasis für die notwendige Ableitung der gesetzlich vorgeschriebenen Wertermittlungsdaten liefern. Damit besteht das Risiko der jeweiligen Kommune weiterhin, dass die auf den Bodenrichtwerten der einzelnen Kommune gefertigten Grundsteuerbescheide nicht rechtskonform sind.

V. Dienstsitz in Müllheim

19. Warum ist der Dienstsitz in Müllheim?

Im Zuge der fachlichen und politischen Abstimmungen wurden auch die jeweiligen Möglichkeiten der beteiligten Städte erörtert, diese Aufgabe zu übernehmen. Hierbei hat sich herauskristallisiert, dass die Stadt Müllheim sich vorstellen könnte, einen solchen gemeinsamen Gutachterausschuss in Müllheim einzurichten, was dann auch so umgesetzt wurde und dieser zum 1.1.2021 seine operative Arbeit aufnehmen wird. Näheres ist dem Statusbericht Nr. 1-2020 für den gemeinsamen Gutachterausschuss "Markgräflerland-Breisgau" bei der Stadt Müllheim zu entnehmen, der den Kommunen elektronisch am 27.04.2020 übermittelt wurde.

Im Gemeindeverwaltungsverband Müllheim – Badenweiler, für den die Stadt Müllheim „erfüllende“ Gemeinde ist, werden bereits jetzt für die Gemeinden Auggen, Badenweiler, Buggingen, Müllheim und Sulzburg die Aufgaben des Gutachterausschusses übernommen, sodass ein solcher interkommunaler Ansatz bereits seit 1974 besteht und hierzu große Erfahrungen für diese Aufgabenbewältigung vorliegen. Durch die breite Streuung von vorliegenden Informationen zu z.B. landwirtschaftlicher Nutzung, Weinbaunutzung und Forstnutzung in unterschiedlichsten Lagen und Gemarkungen liegen hier fundierte Sachkenntnisse bei den handelnden Personen vor. Gleiches gilt für die vorliegenden Informationen zu verschiedensten Wohnbebauungen im dörflichen Umfeld, in einem Mittelzentrum aber auch in einem staatlich anerkannten Heilbad. Zudem sind die Rahmenbedingungen der Stadt Müllheim für diese Aufgabe (insb. Personalressourcen usw.) vorteilhafter als die der anderen Mittelzentren.

Davon abgesehen kann aber insbesondere festgestellt werden, dass die Belange und Interessen einer Stadt mit der Größe Müllheims im Einklang stehen mit den Belangen und Interessen der kleineren Verbandsmitglieder Auggen, Badenweiler, Buggingen und Sulzburg mit ihren jeweiligen Besonderheiten. Das ist auch ein wesentlicher Leitgedanke bei dem interkommunalen Großprojekt.

20. Wo in Müllheim ist der Dienstsitz und wie ist die Erreichbarkeit?

Der Dienstsitz der Geschäftsstelle ist in der Hacher Str. 7 im Müllheimer Industriegebiet, westlich der Bundesstraße 3. Der Dienstsitz ist von Norden und Süden über die A5 – B 378 – B3 bequem und rasch zu erreichen. Gleiches gilt via Radverkehrswege, die parallel zum Klemmbach vom Bahnhof in die Innenstadt verlaufen. Der Bahnhof Müllheim mit Zugang zum ÖPNV befindet sich fußläufig 3 min entfernt.

21. Kann in Kommune X eine Außenstelle der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingerichtet werden?

Nein, rechtlich besteht keine Möglichkeit, Außenstellen des Gutachterausschusses o.ä. bei der Kommune X/den verbleibenden Kommunen zu bilden. Eine solche Form der Zusammenarbeit ist rechtlich nicht vorgesehen und wird auch von der Rechtsaufsichtsbehörde (Landratsamt) nicht genehmigt.

22. Die Fahrt nach Müllheim ist weit, wie komme ich zu den benötigten Informationen, ohne nach Müllheim fahren zu müssen?

*Der Gutachterausschuss ist grundsätzlich postalisch, per E-Mail und per Telefon zu erreichen. Wesentliche Informationen sollen zukünftig transparent und einfach via Homepage der Stadt Müllheim abgerufen werden können (Digitalisierung). Die Bürger*innen können Ihre Anliegen gerne auf diesem Wege an die Geschäftsstelle richten und sind daher nicht gezwungen, nach Müllheim zu fahren. Insgesamt geht die Stadtverwaltung Müllheim davon aus, dass die Dienstleistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nicht publikumsintensiv sind.*

23. Wie ist die technische Ausstattung?

Der Dienstsitz ist via Richtfunk an die technische Infrastruktur der Stadtverwaltung Müllheim angebunden. D.h. die Server-, Hardware- und Softwareumgebung ermöglichen ein Arbeiten wie im Müllheimer Rathaus. Ebenso ist der Fachbereich mit Fachsoftware, wie z.B. WIN AKPS ausgestattet. Die Hardwareausstattung entspricht dem neuesten technischen Stand, wobei eine Ausrüstung mit Laptops sowie vereinzelt mit Mobiltelefonen zur mobilen Arbeit sowie bei

Ortsterminen vorgesehen ist. Eine Telekommunikationsanlage wurde ebenfalls installiert. Insgesamt wird die technische Landschaft auf das digitale Arbeiten und das papierarme Büro ausgerichtet.

VI. Zusammensetzung des Gutachterausschusses, Gutachterbestellung

24. Warum hat unsere Kommune nun weniger Sitze im gemeinsamen Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ als zuvor?

*Die Zusammensetzung des Gutachterausschusses, Gutachterbestellung ist in § 2 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung geregelt. Die Staffelung der Gutachterausschussmitglieder nach Einwohnergröße in dem gemeinsamen Gutachterausschuss ist das Ergebnis aus den fachlichen und politischen Abstimmungsgesprächen. Die Beteiligten, d.h. abgebende Städte/Gemeinden und die Stadt Müllheim (übernehmende Gemeinde) sind berechtigt, pro angefangene 5.000 Einwohner je eine/n Gutachter*in vorzuschlagen. Es ist angedacht, dass die bisher für die Aufgabe des Gutachterausschusses tätigen Mitglieder der Kommune X auch für den neuen gemeinsamen Gutachterausschuss gewonnen werden können. Die Stadt Müllheim gewährleistet, dass bei Belangen der beteiligten Städte/Gemeinden (z.B. Bodenrichtwerte, Gutachten etc.) vorrangig die bestellten Gutachter*innen der Wohnsitzkommune herangezogen werden. Näheres regelt die Geschäftsordnung des gemeinsamen Gutachterausschusses, die noch zu erstellen ist.*

25. Warum wechselt der Vorsitz zwischen Breisach am Rhein, Bad Krozingen und Müllheim?

*Die Bestellung des/der Vorsitzenden und seiner/ihrer zwei Stellvertreter*innen des Gutachterausschusses, Gutachterbestellung ist in § 2 Abs. 4 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung geregelt. Der/die Vorsitzende, seine/ihre zwei Stellvertreter*innen sollen vom Gemeinderat der Stadt Müllheim (übernehmende Gemeinde) für die gesetzlich vorgeschriebene Amtsperiode auf Basis eines rotierenden Systems bestellt werden:*

Legislaturperiode 1

Vorsitz: Vorschlagsrecht Bad Krozingen

- 1. Stellvertretung: Vorschlagsrecht Breisach am Rhein*
- 2. Stellvertretung: Vorschlagsrecht Müllheim*

Legislaturperiode 2 Vorsitz: Vorschlagsrecht Breisach am Rhein

- 1. Stellvertretung: Vorschlagsrecht Müllheim*
- 2. Stellvertretung: Vorschlagsrecht Bad Krozingen*

Legislaturperiode 3 Vorsitz: Vorschlagsrecht Müllheim

- 1. Stellvertretung: Vorschlagsrecht Bad Krozingen*
- 2. Stellvertretung: Vorschlagsrecht Breisach am Rhein*

Nach Ablauf Legislaturperiode 3 beginnt das rotierende System wieder wie oben beschrieben von vorne (Beginn bei Legislaturperiode 1 über 2 und 3 in einer „Endlosschleife“). Das ist das Ergebnis aus den fachlichen und politischen Abstimmungsgesprächen.

26. Die Amtszeiten der bislang zuständigen ehrenamtlichen Gutachter*innen im Gutachterausschuss der Kommune X laufen vor Beitritt zum gemeinsamen Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ ab. Wie gehen wir damit um?

Bitte Rücksprache im Einzelfall mit *unserem Haupt- und Ordnungsdezernenten, Herrn Dominik Fröhlin (E-Mail: dfroehlin@muellheim.de; Tel.: +49(0)7631 801-101).*

27. Die ehrenamtlichen Gutachter*innen im Gutachterausschuss der Kommune X wurden erst kürzlich neu bestellt. Wie gehen wir damit um?

*Mit der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung wird die Aufgabe der beteiligten abgebenden Gemeinden, Gutachterausschüsse gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 GuAVO zu bilden, an die Stadt Müllheim zur Aufgabenerfüllung übertragen. Dies bedeutet, dass mit dem Wirksamwerden der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung das Recht und die Pflicht der übrigen Beteiligten zur Bildung eines Gutachterausschusses auf die übernehmende Körperschaft (Stadt Müllheim) übergeht. Damit erlischt zugleich die Kompetenz der Kommune X, einen Gutachterausschuss zu bilden. Die Amtszeit der ehrenamtlichen Gutachter*innen im Gutachterausschuss der Kommune X endet damit Kraft Gesetz. Die Stadtverwaltung Müllheim wird den Kommunen entsprechende Muster(an)schreiben an die ehrenamtlichen Gutachter*innen zur Verfügung stellen.*

28. Wer entscheidet über die Zusammensetzung des Gutachterausschusses mit den ehrenamtlichen Gutachtern?

*Die Zusammensetzung des Gutachterausschusses, Gutachterbestellung ist in § 2 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung geregelt. Die abgebenden Städte/Gemeinden benennen in Abstimmung mit der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses nach Maßgabe von § 192 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Grundstückswertermittlung und sonstigen Wertermittlungen erfahrene Personen, die vom Gemeinderat der Stadt Müllheim zu ehrenamtlichen Gutachter*innen bestellt werden. D.h. die Ausschussmitglieder der Gemeinde/Stadt X werden weiterhin vom Gemeinderat der Gemeinde/Stadt X vorgeschlagen.*

VII. Arbeitsweise des Gutachterausschusses

29. Sind die ehrenamtlichen Gutachter*innen versichert? Haftungsfragen?

Ja. Eine gesteigerte Haftung besteht für Kommunen im Vergleich zu anderen Wirtschaftssubjekten bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten nicht. Die Haftung richtet sich allgemein nach § 839a BGB. Die Aufgabenerfüllung des gemeinsamen Gutachterausschusses ist über die gesetzliche Haftpflicht der Stadt Müllheim aus der Wahrnehmung der ihr als übernehmende Kommune obliegenden Aufgaben bei der BGV-Versicherung mitversichert. Ebenfalls vom Versicherungsschutz umfasst gilt dabei die persönliche gesetzliche Haftpflicht der von der Stadt Müllheim bestellten ehrenamtlichen Ausschussmitglieder für Schäden, die sie im Zuge ihrer dienstlichen Verrichtungen Dritten gegenüber verursachen (also auch für den Fall, dass ein fremdes Gebäude/Grundstück falsch eingeschätzt wird). Die Versicherungssummen sind unbegrenzt für Personen-, Sach- und Vermögensschäden. Kein Versicherungsschutz besteht jedoch für vorsätzlich herbeigeführte Schäden, für Haftpflichtansprüche der anderen Mitgliedskommunen des Gutachterausschusses gegen die Stadt Müllheim und umgekehrt, ferner für Haftpflichtansprüche der anderen Mitgliedskommunen untereinander im Rahmen der übertragenden Aufgaben/Gestattung.

30. Was ist mein Beitrag als ehrenamtliche/r Gutachter*in im gemeinsamen Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“, die Ortskenntnis kommt vom Bauamt der Gemeindeverwaltung?

Es ist erstens angedacht, dass die bisher für die Aufgabe des Gutachterausschusses tätigen Mitglieder der Kommune X auch für den neuen gemeinsamen Gutachterausschuss gewonnen werden können. Die Einzelheiten sind in § 2 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung geregelt.

*Zweitens sollen für gefertigte Einzelgutachten in der Gemarkung der Kommune X die von der Kommune X ernannten Gutachter*innen hierzu einbezogen werden. Damit bleibt die Fachkompetenz vor Ort weiterhin aufrechterhalten.*

Durch den Aufbau einer Abteilung dieser Größe entstehen drittens zudem interessante Möglichkeiten der fachlichen Aus- und Weiterbildung für die Mitglieder des Gutachterausschusses und des gegenseitigen Austausches. Davon profitieren alle Beteiligten.

*Durch die Einteilung des Zuständigkeitsgebiets in die drei Regionen „Markgräflerland“/„Kaiserstuhl“/„Breisgau-Hexental“ besteht viertens die Möglichkeit, diesen Regionen feste Mitarbeiter*innen der Geschäftsstelle und damit Ansprechpartner*innen für die Bürger*innen zuzuweisen und mittelfristig eine gute Ortskenntnis und Spezialisierung für die örtlichen Besonderheiten zu entwickeln. Das verlangt „Sparringspartner“ sowohl in der Verwaltung der Kommune X als auch bei den ehrenamtliche/r Gutachter*in der Kommune X.*

31. Für die Gutachter, die an den Verkehrswertgutachten mitarbeiten, ist die Teilnahme an den Sitzungen zur Ermittlung der Bodenrichtwerte sinnvoll, was ist mein Beitrag als ehrenamtlicher Gutachter?

Auf die Antwort der vorherigen Frage wird verwiesen.

32. Wie sieht die Zukunft der ehrenamtlichen Gutachter*innen aus, die Verkehrswertgutachten für die Gutachterausschüsse erstellen? Werden die überhaupt noch benötigt, wenn die Geschäftsstelle zukünftig Verkehrswertgutachten erstellen soll?

Ja, mehr denn je! Die Stadtverwaltung Müllheim geht von 0,6 Verkehrswertgutachten pro 1.000 Einwohnern im Jahr aus. Das sind in der Endgliederung rund 118 Verkehrswertgutachten jährlich. Damit ist genug Arbeit für alle vorhanden. Das bietet darüber hinaus die Möglichkeit eines guten

fachlichen Austauschs und Netzwerks. Ggfs. entsteht so eine gewisse Spezialisierung und zusätzliches Expertenwissen.

33. Wie fließt die Ortskenntnis in die Verkehrswertgutachten ein?

*Verkehrswertgutachten können aus Sicht der Stadtverwaltung Müllheim nicht im „stillen Kämmerlein“ erstellt werden. Ein Ortstermin zur Inaugenscheinnahme ist notwendig. Die Ortskenntnis ist eine wertvolle Bereicherung und hilfreich! Die Stadt Müllheim gewährleistet in § 2 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung, dass bei Belangen der beteiligten Städte/Gemeinden (z.B. Bodenrichtwerte, Gutachten etc.) vorrangig die bestellten Gutachter*innen der Wohnsitzkommune herangezogen werden. Näheres regelt die Geschäftsordnung des gemeinsamen Gutachterausschusses, die noch zu erstellen ist.*

Beratungsvorlage

für die öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am 28.07.2020

TOP 12_1

Änderung der öffentlich rechtlichen Vereinbarung über die Erfüllung der Aufgaben eines Gemeindeverwaltungsverbandes (vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft) mit Ballrechten-Dottingen und Eschbach

1 Sachverhalt

Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Gemeinden Ballrechten-Dottingen, Eschbach und Heitersheim hat seinen Ursprung aus der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung aus dem Jahre 1973, welche noch einmal im Jahr 1977 aktualisiert und ergänzt wurde.

Nach dieser Vereinbarung ist die Stadt Heitersheim erfüllende Gemeinde und übernimmt für die Nachbargemeinden Ballrechten-Dottingen und Eschbach in eigener Zuständigkeit bestimmte Aufgaben (Erfüllungsaufgaben). Dies sind die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) und die Aufgaben des Trägers der Straßenbaulast für die Gemeindeverbindungsstraßen.

Weiter sind in dieser Vereinbarung Erledigungsaufgaben aufgenommen, bei denen die Stadt Heitersheim als erfüllende Gemeinde im Auftrag der Nachbargemeinden Ballrechten-Dottingen und Eschbach tätig wird, auf Grundlage von Gremienbeschlüssen der jeweils beteiligten Gemeinde. Dies sind insbesondere die Handlungsfelder technische Angelegenheiten bei der verbindlichen Bauleitplanung, das Abgabe-, Kassen und Rechnungswesen, technische Unterstützung bei Baumaßnahmen und städtebaulichen Förderungen, sowie die Unterhaltung und der Ausbau der Gewässer zweiter Ordnung.

Der Vereinbarungstext war Ende des Jahres 2017 nach fast 40 Jahren überarbeitet worden und der Rechtsentwicklung anzupassen und trat zum 01.01.2018 in Kraft. Die beteiligten Gemeinden waren sich dabei auch einig, dass weitere Handlungsfelder für eine interkommunale Zusammenarbeit in Frage kommen. In dieser Vereinbarung war in §1 „Gegenstand der Vereinbarung“ unter Abs 4 Nr. 3 a und b auch der Gutachterausschuss aufgeführt. Dieser Absatz ist wie folgt beschrieben:

„(4) Die Stadt Heitersheim erfüllt anstelle der Nachbargemeinden in eigener Zuständigkeit die folgenden Aufgaben (Erfüllungsaufgaben):

1. *die vorbereitende Bauleitplanung,*
2. *die Aufgaben des Trägers der Straßenbaulast für die Gemeindeverbindungsstraße*
3. **a) anstelle der Gemeinde Eschbach die Aufgaben des Gutachterausschusses nach § 1 Abs. 1 der Gutachterausschussverordnung (GuAVO)**
b) anstelle der Gemeinde Ballrechten-Dottingen die Aufgaben des Gutachterausschusses nach § 1 Abs. 1 der Gutachterausschussverordnung (GuAVO) ab dem Zeitpunkt der vom Gemeinderat der Gemeinde Ballrechten-Dottingen beschlossenen Übertragung“

2 Bewertung

Durch den geplanten Beitritt zum Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ entfällt dieser Passus § 1 Abs. 4 Nr. 3a und 3b zukünftig in der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft mit Ballrechten-Dottingen und Eschbach. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Änderung hängt davon ab, wann der Aufnahmezeitpunkt der Gemeinde Ballrechten-Dottingen, der Gemeinde Eschbach sowie der Stadt Heitersheim zum Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ sein wird. Geplant ist der 1. Juli 2021. Die Gemeinden Ballrechten-Dottingen sowie Eschbach werden ebenso in ihren Gremien diesen Beschluss in der Juli-Sitzung fassen.

3 Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat stimmt der Änderung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung über die Erfüllung der Aufgaben eines Gemeindeverwaltungsverbandes mit der Stadt Heitersheim und den beiden Gemeinden Ballrechten-Dottingen und Eschbach (vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft) in der beigefügten Fassung zu. Der Zeitpunkt der Änderung der öffentlich rechtlichen Vereinbarung wird gleichzeitig auch der Aufnahmezeitpunkt in den Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ zum 01. Juli 2021 sein.

Anlagen:

12_2 Anl. Änderung der Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung über die Erfüllung der Aufgaben eines Gemeindeverwaltungsverbandes (vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft) zwischen der Stadt Heitersheim und den Gemeinden Ballrechten-Dottingen und Eschbach

Sibylle Maas, Telefon: 07634/402-22

Az.: 022.31; 030.00; 032.1; 625.21

ÄNDERUNG

DER ÖFFENTLICH-RECHTLICHEN VEREINBARUNG ÜBER DIE ERFÜLLUNG DER AUFGABEN EINES GEMEINDEVERWALTUNGSVERBANDES (VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT)

Die Stadt Heitersheim, die Gemeinden Ballrechten-Dottingen und Eschbach setzen die Interkommunale Zusammenarbeit fort und ändern für die bestehende Verwaltungsgemeinschaft aufgrund der §§ 59 ff der Gemeindeordnung (GemO) in Verbindung mit §§ 25 ff des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) die Vereinbarung vom 02.03.2018 folgendermaßen ab.

§ 1

§ 1 Abs. 4 Nr. a und b werden gestrichen.

§ 2

Inkrafttreten

Die Änderung der Vereinbarung tritt zum 01. Juli 2021 in Kraft, frühestens nach der öffentlichen Bekanntmachung dieser Vereinbarung und deren Genehmigung.

Heitersheim, den

Christoph Zachow
Bürgermeister

Patrick Becker
Bürgermeister

Mario Schlafke
Bürgermeister

Beratungsvorlage
für die öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am 28.07.2020

TOP 13
Zusätzliche Vereinsförderung aufgrund der finanziellen Belastungen durch die Corona-Pandemie

1 Sachverhalt

Aufgrund der Corona-Pandemie müssen auch die Heitersheimer Vereine finanzielle Einbußen erleiden. Um die Vereine in dieser Ausnahmesituation bedarfsgerecht zu unterstützen, hat sich der Gemeinderat in der Sitzung vom 19.05.2020 darauf geeinigt, nach Offenlegung der finanziellen Auswirkungen in einer späteren Sitzung über die Höhe einer zusätzlichen Förderung der einzelnen Vereine zu entscheiden.

In Folge dessen wurden die Heitersheimer Vereine aufgefordert Angaben zu ihren coronabedingten Belastungen zu machen. Erfreulicherweise meldete die Großzahl der Heitersheimer Vereine, dass sie keine finanzielle Belastung durch die Corona-Pandemie erleiden mussten.

Die Vereine Kleinkaliber Schützenverein Heitersheim e.V., Stimmwerk Heitersheim e.V., Musikverein Heitersheim e.V., FC Heitersheim e.V. und Akkordeon-Orchester Heitersheim e.V. haben Bedarf bei der Stadt Heitersheim angemeldet und Zahlen vorgelegt.

2 Bewertung

Der Gemeinderat entscheidet über eine einmalige Förderung. Bei der Förderung soll es sich um eine Soforthilfe handeln, welche unbürokratisch und bedarfsgerecht gewährt wird. Für diese einmalige Sonderförderung wurden im Haushaltsplan 2020 Mittel zu Verfügung gestellt.

3 Beschlussvorschlag

Die konkrete Höhe der Vereinsförderung wird im Gremium beraten und beschlossen.

Anlage/n:

-

Matthias Segeritz, Telefon: 07634/402-31
Az.: 021.52; 022.31

Beratungsvorlage
für die öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am 28.07.2020

TOP 14

**Beschaffung von mobilen Endgeräten zur digitalen Ausstattung gem. Zusatz der
Verwaltungsvereinbarung DigitalPakt Schule 2019 bis 2024
("Sofortausstattungsprogramm") für die Johanniterschule Heitersheim**

1 Sachverhalt

Die weltweite COVID-19 Pandemie bedeutet für die Schulen in Deutschland, dass Präsenzunterricht für die Mehrzahl der Schülerinnen und Schüler auf absehbare Zeit nur eingeschränkt stattfinden kann und durch digitale Angebote und Formate schnellstmöglich ergänzt werden müssen. Aus diesem Grund ist der Bund bereit, den Ländern nach Maßgabe der Zusatzvereinbarung zusätzliche 500 Millionen Euro Bundesmittel bereitzustellen. Auf Baden-Württemberg entfallen insgesamt 65 Mio. €. Das Landeskabinett hat auf Initiative von Frau Ministerin Dr. Susanne Eisenmann beschlossen, das „Sofortausstattungsprogramm“ des Bundes auf rund 130 Mio. Euro zu verdoppeln und dafür 65 Mio. Euro aus Landesmitteln bereitzustellen.

Zweck des Sofortausstattungsprogrammes ist es, Schulen zu unterstützen, damit in der Zeit des corona-bedingt eingeschränkten Schulbetriebes bis zur Wiederaufnahme des Regelschulbetriebes einem möglichst hohen Anteil von Schülerinnen und Schülern digitaler Unterricht zu Hause, unterstützt mit mobilen Endgeräten, ermöglicht wird.

Die mobilen Endgeräte (z. B. Tablets) sollen leihweise an Schülerinnen und Schüler ausgegeben werden, wenn zu Hause nicht auf entsprechende Geräte zurückgegriffen werden kann, um so auf das Vorhandensein eines besonderen Bedarfs aus Sicht der Schulen zum Ausgleich sozialer Ungleichgewichte reagieren zu können.

Die daraus resultierenden Mittel für die Stadt Heitersheim betragen voraussichtlich 77.513,52 €. Neben den mobilen Endgeräten kann auch Software für die Umsetzung des digitalen Unterrichtes angeschafft werden.

Nach Rücksprache mit der Schulleitung würde nach Geldeingang des Zuschusses hierfür in den Sommerferien iPads inkl. Software angeschafft werden, damit zu Beginn des neuen Schuljahres diese Geräte zur Verfügung stehen und einsatzbereit sind.

Diese Anschaffung ist auch mit dem momentan zu erstellenden Medienentwicklungsplan kompatibel.

Die Schulleitung entscheidet darüber, die digitalen Endgeräte im Rahmen ihrer pädagogischen und sozialen Verantwortung nach schulisch definierten Kriterien zur Ausleihe zu vergeben.

Nach Rücksprache mit der Schulleitung werden hierfür drei Angebote eingeholt, diese dürfen den Zuschussbetrag nicht übersteigen.

Da zum Zeitpunkt der Haushaltsberatung noch keine konkreten Zahlen zur Höhe der Förderung bekannt waren, muss die Finanzierung dieser Maßnahme im Rahmen einer überplanmäßigen Ausgabe genehmigt werden. Die Deckung der überplanmäßigen Ausgabe bei der Produktgruppe 2110 erfolgt durch die Fördermittel des Landes und Bundes in voller Höhe.

2 Bewertung

Erfreulich ist, dass der Bund und das Land auf die Notwendigkeit reagiert haben. Sonach wurde den Schulen die Möglichkeit gegeben, durch dieses Programm und das vereinfachte Antragsverfahren, die dringend benötigte Erstausrüstung für den digitalen Unterricht schnellstmöglich zu beschaffen. Für die Beschaffung entstehen keine finanziellen Belastungen für die Stadt Heitersheim.

3 Beschlussvorschlag

- 1. Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung bei Vorlage der Angebote dem günstigsten Bieter den Zuschlag zu erteilen.**
- 2. Der Gemeinderat stimmt der überplanmäßigen Ausgabe in Höhe des Förderbetrags für die Anschaffungen im Rahmen des Sofortausstattungsprogramms in der Produktgruppe 2110 zu.**

Anlage/n:

-

Sibylle Maas, Telefon: 07634/402-22

Az.: 023.321

Beratungsvorlage
für die öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am 28.07.2020

TOP 15_1
Einwerbung und Annahme von Spenden und Schenkungen zur Aufgabenerfüllung
2. Quartal 2020

1 Sachverhalt

Nach § 78 Abs. 4 GemO dürfen Gemeinden zur Erfüllung ihrer Aufgaben Spenden, Schenkungen und ähnliche Zuwendungen einwerben und annehmen oder an Dritte vermitteln, die sich an der Erfüllung von öffentlichen Aufgaben beteiligen. Die Einwerbung und die Entgegennahme des Angebots einer Zuwendung obliegen ausschließlich dem Bürgermeister. Über die Annahme oder Vermittlung entscheidet der Gemeinderat.

Die Spenden im 2. Quartal 2020 in Höhe von insgesamt **1.381,31 €** liegen einzeln aufgelistet dieser Beratungsvorlage als Anlage bei.

2 Bewertung

Die Zuwendungszwecke der aufgelisteten Spenden und Schenkungen entsprechen den öffentlichen Aufgaben einer Gemeinde.

3 Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat stimmt der Annahme der einzeln aufgelisteten Spenden und Schenkungen für die genannten Zwecke von den genannten Spendern zu.

Anlage:

15_2 Anl. Spendenliste 2. Quartal 2020

Matthias Segeritz, Telefon: 07634/402-31
Az.: 960.042; 022.31

Stadtkasse Heitersheim**Spenden 01.04.-30.06.2020**

Datum	Spender	Betrag €	Zweck
01.04.2020	Toennessen Gerhard u. Caecilia	30,00	Feuerwehr
01.04.2020	Dr. Herbert Mirr	100,00	Feuerwehr
01.04.2020	Ingrid Brendle	25,00	Feuerwehr
02.04.2020	Ernst u. Hannelore Meckenstock	50,00	Feuerwehr
02.04.2020	Sabine Miller-Meckenstock	50,00	Feuerwehr
02.04.2020	Rita Winter	10,00	Feuerwehr
06.04.2020	Frank-Michael Teller	250,00	Feuerwehr
07.04.2020	Bertram Zeller	20,00	Feuerwehr
07.04.2020	Manuela Walz	25,00	Feuerwehr
08.04.2020	Bela Karaba	25,00	Feuerwehr
08.04.2020	Erna Feuerstein	50,00	Feuerwehr
08.04.2020	Annemarie Klöpel	20,00	Feuerwehr
14.04.2020	Wolfgang Golling	25,00	Feuerwehr
31.05.2020	Div. Spender	139,51	Römermuseum Villa urbana
16.06.2020	Tierärztl. Gemeinschaftspraxis GdbR	50,00	Feuerwehr
29.06.2020	Hansjörg Hagenbach	200,00	Feuerwehr
30.06.2020	Div. Spender	311,80	Römermuseum Villa urbana
Gesamt		1.381,31	