

## **Sitzung des Gemeinderats am 07.05.2020**

### **Neufassung der Satzung der Stadt Bopfingen über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss (Gutachterausschussgebührensatzung)**

Für die Wertermittlung von Sachen und Rechten durch den Gutachterausschuss bislang werden die Gebühren nach der Gutachterausschussgebührensatzung vom 02.09.1991 erhoben. Die Änderung zum 01.01.2002 hatte keine inhaltlichen Regelungen, sondern bezog sich lediglich auf die Euro-Anpassung.

Die Gebühren sollen die mit der öffentlichen Leistung verbundenen Verwaltungskosten aller an der Leistung Beteiligten decken. Außerdem ist die wirtschaftliche und sonstige Bedeutung der öffentlichen Leistung für den Gebührenschuldner zum Zeitpunkt ihrer Beendigung zu berücksichtigen. Die Gebühr darf nicht in einem Missverhältnis zur öffentlichen Leistung stehen.

Die Stadt Bopfingen übernimmt bislang die gesetzliche Erfüllungsaufgabe der Bildung eines Gutachterausschusses und die Erstattung von Gutachten nach §§ 192 ff. BauGB sowie die Erhebung der Gebühren für die Erstattung von Gutachten für die Gemeinden Kirchheim am Ries und Riesbürg im Rahmen der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft.

Es wurde festgestellt, dass die aktuell geltenden Gebührensätze nicht kostendeckend sind. Der durchschnittliche Kostendeckungsgrad aus den letzten fünf Jahren beträgt 71,38 %, wobei der Kostendeckungsgrad in den letzten beiden Jahren nur noch knapp über 60 % betrug.

Die Stadt Bopfingen hat mit den Städten und Gemeinden Abtsgmünd, Hüttlingen, Kirchheim am Ries, Lauchheim, Neresheim, Oberkochen, Riesbürg und Westhausen (abgebende Gemeinden) eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung abgeschlossen, wonach die abgebenden Städte und Gemeinden künftig die Bildung von Gutachterausschüssen nach § 1 Absatz 1 Satz 2 der Gutachterausschussverordnung (GuAVO) auf die Stadt Bopfingen übertragen. Der neue Gutachterausschuss mit Geschäftsstelle in Bopfingen nimmt zum 01.07.2020 seinen Betrieb auf.

Der Zusammenschluss ist erforderlich, um den gestiegenen rechtlichen Anforderungen gerecht werden zu können. Insbesondere soll dadurch ein Zuständigkeitsbereich entstehen, in dem das Aufkommen an Kauffällen vergrößert wird und dadurch eine ausreichende Basis für die dringend notwendige Ableitung der gesetzlich vorgeschriebenen Wertermittlungsdaten geschaffen wird. Hierdurch wird eine deutliche Verbesserung der Qualität und damit auch eine höhere Rechtssicherheit der zu erstellenden Verkehrswertgutachten angestrebt.

Gemäß § 1a GuAVO ist neben einer ausreichenden Zahl an Kauffällen insbesondere eine geeignete Personal- und Sachmittelausstattung für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung erforderlich. Um die steigenden Anforderungen innerhalb des neuen Zusammenschlusses angemessen erfüllen zu können, ist eine qualitativ hochwertige Ausstattung der neu einzurichtenden Geschäftsstelle mit Sitz in Bopfingen erforderlich, was zu deutlich höheren Kosten führen wird. Insbesondere

die Personalausstattung der neuen Geschäftsstelle ist qualitativ und quantitativ nicht mit den bisherigen gemeindlichen Gutachterausschüssen zu vergleichen.

Insofern ist aus Sicht der Verwaltung eine deutliche Erhöhung der Gebühren erforderlich, um in die Nähe einer Kostendeckung zu gelangen. Es wird in diesem Zusammenhang auf die entsprechende Gebührenkalkulation in der Anlage verwiesen. In die Kosten wurde nur derjenige Anteil der Geschäftsstellentätigkeit eingerechnet, der sich direkt durch die Gutachtenerstellung ergibt. Gutachten, die nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) abzurechnen sind oder für die Kostenfreiheit besteht, sind dabei nicht zu berücksichtigen. Ebenfalls nicht eingeflossen sind die Tätigkeiten im Rahmen der Führung der Kaufpreissammlung, der Ermittlung der Bodenrichtwerte sowie der sonstigen Tätigkeiten, zu denen der Gutachterausschuss gesetzlich verpflichtet ist (§§ 192 ff. BauGB).

Mit den vorgeschlagenen Gebührensätzen würde man voraussichtlich eine Kostendeckung von ca. 96,5 % erzielen, wobei das tatsächliche Gebührenaufkommen im neuen Gemeinsamen Gutachterausschuss mit den neun beteiligten Städten und Gemeinden zunächst abgewartet werden muss. Ggfs. wird nach einer ersten Evaluation eine weitere Gebührenanpassung erforderlich werden.

Die Gutachterausschussgebührensatzung der Stadt Bopfingen in der jeweils gültigen Fassung erstreckt sich durch die bereits vom Gemeinderat beschlossene Erstreckungssatzung ab dem 01.07.2020 auch auf das Gemeindegebiet der Städte und Gemeinden Abtsgmünd, Kirchheim am Ries, Lauchheim, Neresheim, Oberkochen, Riesbürg und Westhausen.

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.02.2020 in Verbindung mit §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) vom 17.03.2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.11.2017 hat der Gemeinderat der Stadt Bopfingen eine neue Gutachterausschussgebührensatzung beschlossen.

Die Satzung kann im Hauptamt der Stadt Bopfingen eingesehen werden.

### **Änderung der Feuerwehrsatzung der Freiwilligen Feuerwehr Bopfingen**

Aufgrund einer Änderung im Feuerwehrgesetz Baden-Württemberg wurde im Dezember 2014 die Satzung der Freiwilligen Feuerwehr Bopfingen – Feuerwehrsatzung – neu beschlossen.

Im § 13 (s. Anlage) wurden zusätzliche Absätze eingefügt. Hierbei wurde versäumt, die Aufzählung im Absatz 9 anzupassen:

*„Die **Absätze 4 bis 8** gelten für die Abteilungsausschüsse entsprechend. Der Feuerwehrkommandant ist zu den Sitzungen einzuladen; er kann sich an den Beratungen jederzeit beteiligen. Die Niederschrift über die Sitzungen des Abteilungsausschusses sind auch dem Feuerwehrkommandanten zuzustellen.“*

Richtigerweise müsste die Satzung wie folgt geändert werden:

*„Die **Absätze 3 bis 8** gelten für die Abteilungsausschüsse entsprechend. Der Feuerwehrkommandant ist zu den Sitzungen einzuladen; er kann sich an den Beratungen jederzeit beteiligen. Die Niederschriften über die Sitzungen des Abteilungsausschusses sind auch dem Feuerwehrkommandanten zuzustellen.“*

#### **Erläuterung:**

Im § 13 Abs. 3 Feuerwehrsatzung steht folgendes:

*„Sofern Schriftführer und Kassenverwalter nicht nach Satz 1 in den Feuerwehrausschuss gewählt werden, gehören sie diesem ohne Stimmberechtigung an.“*

Dies soll auch für die Abteilungsausschüsse gelten. In der Ausschusssitzung der Gesamtwehr am 11.03.2020 in Kerkingen wurde dieses Thema noch einmal ausführlich beraten. Es erging ein einstimmiger Beschluss, den § 13 Abs. 9 Feuerwehrsatzung diesbezüglich zu korrigieren.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 07.05.2020 die entsprechende Änderung der Satzung der Freiwilligen Feuerwehr Bopfingen beschlossen.

#### **Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Altstadt Bopfingen“ Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (Entwurfsoffenlage sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

#### Anlass

Vergnügungsstätten haben unbestritten nachteilige städtebauliche Auswirkungen. Solche Auswirkungen sind grundsätzlich unabhängig von gewerbe- und glückspielrechtlichen Erwägungen. Es geht dabei also nicht um die Abwendung der von Spielhallen ausgehenden Suchtgefahr. Erforderlich für eine bauleitplanerische Steuerung nach dem Baurecht sind stets städtebauliche Gründe und die Abwendung von negativen Auswirkungen auf schutzbedürftige Einrichtungen.

Unter Vergnügungsstätten nach dem Baurecht versteht man insbesondere Spielhallen und Wettbüros, Spielbanken und Spielcasinos, alle Arten von Diskotheken und Nachtlokalen wie Varieté, Cabaret, Nacht- und Tanzbars, andere Vergnügungsstätten sind typische Tanzlokale und Cafés, Stripteaselokale, Peepshows, Swingerclubs und Sexkinos.

All diese Vergnügungsstätten sind geeignet, sich schädlich auf die Bestandsnutzungen und die Prägung der Innenstadt auszuwirken. Städtebauliche Auswirkungen, die mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten verbunden sind, können vorrangig sogenannte Trading-Down-Effekte sein. Damit ist eine nachteilige Veränderung der Attraktivität, der Aufenthalts- und Wohnqualität von Standorten und deren Einzelhandel gemeint.

§ 9 Abs. 2b Baugesetzbuch (BauGB) gibt den Kommunen im Rahmen der Planungshoheit die Möglichkeit zur Steuerung von Vergnügungsstätten anhand einer

ausdrücklichen positiven und negativen Planung, um Beeinträchtigungen von schutzbedürftigen Bereichen zu verhindern. Damit ist es gesetzlich möglich, durch einen „einfachen“ Bebauungsplan die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu steuern.

§ 9 Abs. 2b BauGB hat folgenden Wortlaut:

*Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um*

- 1. eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder*
- 2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten,*

*zu verhindern.*

### Auswirkungen

Im Bereich der Innenstadt/Altstadt Bopfingens sind zahlreiche Konfliktlagen gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 9 Abs. 2b BauGB erkennbar, weshalb es erforderlich ist, anhand eines Bebauungsplans die Steuerungsfunktion für Vergnügungsstätten wahrzunehmen und diese im Planbereich zu verhindern.

Die Stadt Bopfingen bemüht sich seit jeher um eine positive Entwicklung der Innenstadt. Ziel ist die Aufwertung der Innenstadt und Gewinnung an Attraktivität, Aufenthalts- und Wohnqualität, Stärkung der Grundversorgung und des Einzelhandels, sowie die Festigung Bopfingens als zentraler Standort für die Region.

Hierfür wurden über Jahrzehnte und noch bis heute verschiedene Sanierungsverfahren nach dem Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg im Bereich der Innenstadt durchgeführt und zahlreiche Maßnahmen zur Erreichung dieser Ziele umgesetzt.

Als weitere Grundlage und Anleitung für ein zielorientiertes Handeln wurde in den Jahren 2012 bis 2014 das Entwicklungskonzept „Innenstadtinitiative Bopfingen“ unter Beteiligung des Gewerbe- und Handelsvereins Bopfingen erstellt. Es handelt sich um ein strategisches Konzept zur künftigen räumlichen Entwicklung des Einzelhandelsstandorts Bopfingen, zur Entwicklung der innerstädtischen Bereiche sowie zur Optimierung des Standortmarketings und des Leerstandsmanagements in der Stadt Bopfingen.

Als Konsequenzen aus der Analyse und für die Prognose wurden Zukunftsaufgaben wie Erstellen eines funktionsräumlichen Entwicklungskonzepts, ein zielorientiertes Marketing, ein Leerstandsmanagement und planungsrechtliche Steuerung und Stärkung der Innenstadt definiert, um die Innenstadt vor schädigenden Auswirkungen zu schützen.

Weiteres Ziel daraus war die funktionsräumliche Gliederung in Schwerpunktbereiche des Einzelhandels, des Wohnens, der Dienstleistung und der Erholungsbereiche mit Aufenthaltsqualität sowie die Förderung von Gastronomie mit Außenbereichen und stärkerer Inszenierung historischer Attraktionen.

Weiterhin wurde im Herbst 2019 ein Strategiepapier zur weiteren Stadtentwicklung mit Ergebnissen der Bürgerbeteiligung erstellt. Leitziele aus diesem Strategiepapier sind unter anderem „Bopfingen stärkt stadträumliche und gestalterische Ortsbildqualitäten“ und „Bopfingen bleibt ein starker Standort der Grundversorgung für die Region“.

Bopfingen liegt am Riesrand und hat mit seinen rund 12.000 Einwohnern zentrale Funktionen. Dieser Funktion nachzukommen ist anspruchsvoll und bedarf ständiger Anstrengungen, da Bopfingen zum einen an der Landesgrenze zu Bayern und dem nahen, im Landesentwicklungsplan Bayern als Oberzentrum vorgeschlagenen Oberzentrum Nördlingen liegt. Zum anderen grenzen die starken Versorgungsbereiche/Mittelzentren Aalen und Ellwangen direkt als zentrale Orte an das Ein-zugsgebiet Bopfingen an, welches deshalb sehr eingegrenzt ist.

Umso mehr gefährden Nutzungen mit negativen Auswirkungen und einem drohenden Trading-Down-Effekt in besonderem Maße die Funktionalität der Altstadt als Teil der Innenstadt.

All die o.g. Vergnügungsstätten sind geeignet, sich schädlich auf die Bestandsnutzungen und die Prägung der Altstadt auszuwirken. Das äußere Erscheinungsbild der genannten Vergnügungsstätten mit Beleuchtung und Reklame, die davon ausgehende Lärmbeeinträchtigung, insbesondere an Abend- und Nachtstunden, der durch die Frequenz verursachte Fahrzeugverkehr samt Lärm und Stellplatzproblematik stellen einen Konflikt mit den Nutzungen im Bebauungsplanbereich dar. Dadurch kann die Altstadt als Einzelhandelsstandort mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität deutlich beeinträchtigt werden. Auch die Nachfrage und die Forderung von notwendiger Wohnnutzung für die Innenentwicklung kann dadurch in hohem Maße gefährdet werden.

Deshalb ist es planungsrechtlich geboten, den Altstadtbereich als einheitliches Gebiet durch den Ausschluss sämtlicher der genannten Vergnügungsstätten zu schützen.

Der Ausschluss dieser Vergnügungsstätten soll weiterhin Konfliktsituationen und –lagen mit den im Plangebiet befindlichen Einrichtungen gemäß § 9 Abs. 2b Ziff. 1 BauGB verhindern; im Einzelnen:

Kinderhaus, Kindergarten und Kindertagesstätte, Schmiedgasse 10  
Katholische Kirche St. Josef, Badgasse 10  
Katholisches Gemeindehaus, Bahnhofweg 16  
Evangelische Kirche St. Blasius, Kirchplatz 1  
Evangelisches Gemeindehaus, Bahnhofweg 6  
Evangelischer Kindergarten, Kirchplatz 4  
Betreute Spielgruppe der Stadt Bopfingen „Mary Poppins“, Kirchplatz 5.

Diese Einrichtungen werden, wie z.B. die Kirchen und Gemeindehäuser mit einer großen Anzahl von Besuchern häufig frequentiert. Hieraus entstehen Konfliktsituationen zwischen diesen Einrichtungen bzw. deren Besucher und eventuellen Vergnügungsstätten und deren Nutzern, insbesondere vom äußeren Erscheinungsbild der Vergnügungsstätten wie z.B. Reklame und Licht, durch den

Betrieb selbst und durch seine Frequentierung. Bei den kirchlichen Einrichtungen besteht die Gefahr, dass die Pietät verletzt wird.

Die Konzentration der Kindertagesstätten im Altstadtbereich stellt eine städtebauliche Konfliktsituation mit Vergnügungsstätten dar. Die Vergnügungsstätten sind zudem geeignet, sich schädlich auf Erziehungs- und Aufenthaltswirkung dieser Einrichtungen auszuwirken und zu beeinträchtigen.

Durch das Vorhandensein und den Betrieb von Vergnügungsstätten sind zudem negative Auswirkungen und Konfliktsituationen auf das städtebauliche historische Gesamtbild und auf die in diesem Bereich traditionell stattfindenden regelmäßigen Veranstaltungen in der Altstadt und der gesamten Innenstadt zu befürchten.

### Planungssteuerung

Planungs- und Steuerungswille der Stadt Bopfingen ist es, im Bereich der Innenstadt insgesamt nur eine Spielhalle, und zwar im Bereich des Einzelhandelszentrums „Ipf-treff“ zu zulassen. Hierfür hat die Stadt Bopfingen planungsrechtlich die Grundlage mit Festlegung von Sondergebiet/Kerngebiet konsequent seit dem Jahr 1984 geschaffen. Dort befindet sich auch die einzige im Betrieb befindliche Vergnügungsstätte im Innenstadtbereich. Die dort ausgewiesenen Nutzungen entsprechen den Vorgaben der Baunutzungsverordnung für Sondergebiet und Kerngebiet. Die Bereiche des Bebauungsplans „Vergnügungsstätten Altstadt Bopfingen“ befinden sich im sogenannten Innenbereich nach § 34 BauGB und sind von der Nutzung einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zuzuordnen. Trotz Einzelhandelsprägung in Erdgeschosslagen im Planbereich dient der überwiegende Teil der Nutzflächen dem Wohnen (s. Anhang Bestandserhebung Listen und Plan) aus o.g. Darstellung der Konfliktlagen ist es deshalb geboten, diesen Bereich vor schädlichen Auswirkungen von Vergnügungsstätten zu schützen und somit dem Planungs- und Steuerungswille nachzukommen.

Den Ausschluss von Vergnügungsstätten aller Art im Altstadtgebiet/Mischgebiet rechtfertigt die Planbegründung mit dem Planungsziel, die Handels- und Wohnfunktion entsprechend den Vorgaben der Stadtentwicklungskonzepte und der Sanierungsverfahren zu sichern und zu stärken. Der Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen soll einem drohenden Trading-Down-Effekt und der Beeinträchtigung der Wohnnutzung innerhalb des Mischgebiets sowie der in der Nähe befindlichen besonders schutzbedürftigen Nutzungen entgegenwirken. Dass ein Ausschluss von Vergnügungsstätten potenziell dazu beitragen kann, die genannten städtebaulichen Ziele zu fördern, liegt auf der Hand. Dass sich Vergnügungsstätten grundsätzlich auf ihre Umgebungen negativ auswirken können, entspricht einem allgemeinen städtebaulichen Erfahrungssatz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Altstadt Bopfingen“ konzentriert sich auf die historische Altstadt innerhalb des Stadtgrabens.

### Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht

anzuwenden. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB ist gerechtfertigt, weil die planerischen Steuerungsabsichten sich auf den Anwendungsbereich des § 9 Abs. 2b BauGB beschränken. Der künftige Bebauungsplan wird lediglich Festsetzungen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten aller Art enthalten. Die Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Zuge der Planoffenlegung beteiligt.

In diesem einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB werden lediglich einzelne bauliche Nutzungen (Vergnügungsstätten) über textliche Festsetzungen feingesteuert. Abgesehen von der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereichs handelt es sich bei diesem Plan um einen Textbebauungsplan. Daher beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (bauliche Anlagen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, abgesehen von der baulichen Nutzungsart Vergnügungsstätten weiterhin ausschließlich nach § 34 BauGB.

Gegenstand der Planung ist die Steuerung von Vergnügungsstätten im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet. Die Beschreibung der Bestandssituation bzw. die Bestandserhebung befindet sich im Anhang zur Beschlussvorlage. Im Wesentlichen werden im Bebauungsplan Aussagen zu Vergnügungsstätten und deren Wechselwirkung mit anderen Nutzungen beschrieben.

Wesentliche Umweltauswirkungen auf Grund der Steuerung von Vergnügungsstätten im Plangebiet sind nicht zu erwarten.

#### Planungsrechtliche Festsetzung

Durch den Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 2b BauGB festgesetzt, dass Vergnügungsstätten aller Art innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeschlossen sind. Dazu wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen:  
„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Vergnügungsstätten aller Art nicht zulässig (§ 9 Abs. 2b BauGB).“

Im Übrigen wird auf die Planbegründung verwiesen.

Der Gemeinderat hat folgende Beschlüsse gefasst:

Für den im Lageplan vom 07.05.2020 dargestellten Bereich wird nach § 13 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wird für die Dauer eines Monats in Form einer Planaufgabe mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt.

Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

## **Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Altstadt Bopfingen“ Beschluss einer Satzung über eine Veränderungssperre**

### Anlass

In der Altstadt Bopfingens stehen derzeit einige Ladengeschäfte leer und für weitere Gebäude stehen Eigentümerwechsel an. Entsprechend den Zielen aus dem Entwicklungskonzept „Innenstadtinitiative Bopfingen“ aus dem Jahr 2014 und dem Strategiepapier zur weiteren Entwicklung der Innenstadt aus dem Jahr 2019 und den darin formulierten Leitzielen sollen in der Altstadt der ortsansässige Einzelhandel, die ortstypische Gastronomie und die Wohnqualität gestärkt werden.

Gerade in der historischen Altstadt steht darüber hinaus auch die Wahrung des Ortsbildes im Vordergrund.

Die genannten Ziele sind weiter zu konkretisieren. Es soll deshalb ein Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Altstadt Bopfingen“ zur Steuerung der Ansiedlungen von Vergnügungsstätten aufgestellt werden. Das gesetzliche Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans benötigt Zeit, weshalb für den Planbereich „Vergnügungsstätten Altstadt Bopfingen“ eine Veränderungssperre nach § 14 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erlassen werden soll.

### Auswirkungen

Entsprechend der im Entwurf der Sitzungsvorlage beigefügten Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre wären Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, unzulässig. Auch wertsteigernde Veränderungen wären unzulässig. Gemäß § 17 BauGB tritt eine Veränderungssperre nach 2 Jahren außer Kraft.

Durch den Erlass der Veränderungssperre hat die Gemeinde ausreichend Planungszeit sich der Aufgabe zur Aufstellung des Bebauungsplans „Vergnügungsstätten Altstadt Bopfingen“ mit der genannten Zielsetzung zu widmen und die Öffentlichkeit einzubeziehen.

Aus den genannten Gründen empfiehlt die Stadtverwaltung dem Gemeinderat über das Gebiet „Vergnügungsstätten Altstadt Bopfingen“ eine Veränderungssperre zu erlassen.

Der Gemeinderat hat folgenden Beschluss gefasst:

Für das Gebiet „Vergnügungsstätten Altstadt Bopfingen“ wird die Satzung über den Erlass der Veränderungssperre beschlossen.

Maßgebend ist der Abgrenzungsplan mit dem Stand vom 07.05.2020.



## **Anordnung der Umlegung „Gemeines Feld, Erweiterung“, Gemarkung Oberdorf**

### **a) Anordnung der Umlegung nach § 46 Abs. 1 BauGB**

Der Bebauungsplan „Gemeines Feld - Erweiterung“ ist derzeit noch nicht rechtskräftig. Der Bebauungsplan liegt als Entwurf vor, wurde öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange wurden angehört. Im nächsten Schritt folgt der Satzungsbeschluss.

Bisher konnte das Baugebiet wegen der Eigentumslagen noch nicht umgesetzt werden. Zwei Grundstücksgeschäfte konnten noch nicht erfolgreich abgeschlossen werden.

Deshalb beantragt die Verwaltung, ein Baulandumlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch durchzuführen, um das Baugebiet umsetzen zu können. Das Verfahren dient der Beschleunigung der Bodenordnung und kann evtl. nach einem vereinfachten Verfahren fortgeführt werden.

Das Umlegungsgebiet befindet sich aktuell im Flurbereinigungsgebiet Bopfinger-Kerkingen/Oberdorf.

Zur Erschließung und Neugestaltung des Gebietes „Gemeines Feld“ müssen nach Ausschluss aus dem Flurbereinigungsverfahren die bebauten und unbebauten Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Die Grundstücke müssen so gestaltet werden, dass nach dem Bebauungsplan baureife Grundstücke entstehen. Diese Neuordnung geschieht mittels eines Umlegungsverfahrens nach den §§ 45 ff BauGB.

Zur Abwicklung des Umlegungsverfahrens, sollte aus Sicht der Verwaltung nun die Umlegung angeordnet werden.

Der Gemeinderat beauftragt den in heutiger Sitzung zu bildenden Umlegungsausschuss, die Umlegung durchzuführen. Über die exakte Abgrenzung des Umlegungsgebiets (§ 52 BauGB) entscheidet der Umlegungsausschuss bei der Einleitung der Umlegung (Umlegungsbeschluss gemäß § 47 BauGB).

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 07.05.2020 folgende Beschlüsse gefasst:

Auf Grund von § 46 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), wird für den Bebauungsplan „Gemeines Feld - Erweiterung“ in der Gemarkung Oberdorf die Umlegung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 45-79 BauGB) angeordnet.

Sie trägt die Bezeichnung „Gemeines Feld, Erweiterung“.

Die voraussichtliche Abgrenzung des Umlegungsgebiets ist im Übersichtsplan von Käser Ingenieure GbR, Ingenieurbüro für Vermessung und Geoinformation vom 22.04.2020 dargestellt.

Das Umlegungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,42 ha.

## **b) Bildung eines Umlegungsausschusses**

Zur Durchführung dieser Umlegung hat der Gemeinderat einen nichtständigen Umlegungsausschuss zu bilden. Der Umlegungsausschuss hat die der Umlegungsstelle zustehenden Befugnisse mit Ausnahme der Anordnung der Umlegung nach § 46 Abs. 1 BauGB. Der Umlegungsausschuss ist ein beschließender Ausschuss nach § 39 Abs. 1 der Gemeindeordnung. Es gelten die Vorschriften der Gemeindeordnung über beschließende Ausschüsse, soweit die BauGB-DVO (Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch) nichts anderes bestimmt. Die nichtselbständigen Umlegungsausschüsse werden für die Dauer des Umlegungsverfahrens gebildet.

Nach § 5 (BauGB-DVO) sind zum Umlegungsausschuss als Sachverständige zur Mitwirkung mit beratender Stimme mindestens ein Bausachverständiger, der im Baurecht, insbesondere in der Bauleitplanung, Erfahrung besitzt und ein örtlich zugelassener öffentlich bestellter Vermessungsingenieur zu bestellen.

Die Verwaltung schlägt vor, die Mitglieder des bereits gebildeten nichtständigen Umlegungsausschusses bestehend aus dem Bürgermeister als Vorsitzendem sowie 4 Mitgliedern des Gemeinderates für dieses Verfahren ebenfalls zu bestimmen (s. Beschluss Gemeinderat vom 19.12.2019).

Der Gemeinderat hat folgenden Beschluss gefasst:

Zur Durchführung der Umlegung „Gemeines Feld, Erweiterung“ wird ein nichtständiger Umlegungsausschuss gemäß §§ 3 und 4 der Verordnung der Landesregierung und des Wirtschaftsministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuchs (Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch - BauGB-DVO vom 2. März 1998), letzte berücksichtigte Änderung: Überschrift geändert durch Artikel 134 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 114)) gebildet.

Der Umlegungsausschuss besteht aus dem Bürgermeister Herrn Dr. Gunter Bühler als Vorsitzender und 4 Mitgliedern. Er entscheidet an Stelle des Gemeinderats.

Als Mitglieder und Stellvertreter des Umlegungsausschusses werden gewählt:

### Mitglieder (Gemeinderäte)

Thomas Trautwein  
Berthold Häußler  
Stefan Spang  
Richard Mayer

### Stellvertreter (Gemeinderäte)

Dr. Berthold Herdeg  
Armin Braun  
Andrea Ziegler  
Hans-Martin Lechler

Als beratender Sachverständiger gemäß § 5 der vorstehend genannten Verordnung wird bestellt als bautechnische Sachverständige die Stadtbaumeisterin Frau Renate Götz-Burger, als vermessungstechnischer Sachverständiger der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur Herr Helmut Käser von Käser Ingenieure GbR aus Fellbach.

## **Eilentscheidung Bürgermeister: RÜB Alte Kläranlage**

Der Gemeinderat hat vor einiger Zeit die dringend notwendige Sanierung des Regenüberlaufbeckens an der Alten Kläranlage beschlossen. Die Kostenermittlung wurde fachlich begleitet. Bei der Sanierung hat sich leider herausgestellt, dass das Regenüberlaufbecken in einem deutlich schlechteren Zustand ist als gedacht. Bereits im letzten Jahr wurde ein Betrag nachfinanziert, da die Angebotspreise höher waren als kalkuliert. Der Statiker hat nun darauf hingewiesen, dass der Beton erhebliche Mängel aufweist. Ein Neubau ist keine Alternative, da dieser nochmals wesentlich teurer wäre und das alte Becken nicht außer Betrieb genommen werden kann und die Funktionsfähigkeit aufrecht erhalten bleiben muss. Insgesamt liegt nun eine Kostenschätzung vor, die von erneuten Mehrkosten in Höhe von 172.800 € ausgeht. Dieser Betrag muss nun nachfinanziert werden. Da Gefahr in Verzug bestand, wurden die Mittel für die Mehrkosten der Sanierung im Wege der Eilentscheidung des Bürgermeisters freigegeben.