

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Aarbergen

Öffentliche Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Aarbergen

**Zur öffentlichen Sitzung Nr.: 8/2019 der Gemeindevertretung der Gemeinde Aarbergen
am Donnerstag, 12.12.2019, 19:00 Uhr
im Saal im Haus der Vereine in Aarbergen - Daisbach
wird herzlich eingeladen.**

Tagesordnung:

1.

Mitteilungen aus der Verwaltung

1.1

Verrechnung von Vorjahresergebnissen der Wasserversorgung
(MIGVE-8/2019)

2.

Anfragen

2.1

Straßenbeitragssatzung

Anfrage der Fraktion Bündnis90/Die Grünen vom 16.09.2019
(ANFFR-8/2019)

3.

Vorlagen der Verwaltung

3.1

Aufhebung der Straßenbeitragssatzung der Gemeinde Aarbergen zum 31.12.2019
(VL-90/2019 1. Ergänzung)

3.2

Bauleitplanung der Gemeinde Aarbergen;

Aufstellung des Bebauungsplans "Auf Bach", OT Rückerhausen
(VL-99/2019 2. Ergänzung)

3.3

Ankauf des Verwaltungsgebäudes „B3“, Passavant-Geiger-Straße 1, 65326 Aarbergen
(VL-122/2019 1. Ergänzung)

3.4

Änderung zum Gebietsänderungsvertrag vom 23.10.1970
(VL-121/2019 1. Ergänzung)

4.

Anträge

Aarbergen, 05.12.2019

Holger Andrée, Vorsitzender der Gemeindevertretung

Gemeinde Aarbergen



Mitteilung an die Gemeindevertretung

Drucksache MIGVE-8/2019	- öffentlich -	05.12.2019
Aktenzeichen	FB 3.F / SH	
Sachbearbeiter/in	Hartenfels, Sabine	
Fachbereich	Fachbereich 3F - Verwaltungssteuerung - Finanzen	

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevertretung der Gemeinde Aarbergen	12.12.2019	beschließend

Verrechnung von Vorjahresergebnissen der Wasserversorgung

Mitteilung:

Die Gemeindevertretung hat per Beschluss vom 13.12.2018 die Kostenunterdeckung des Jahres 2013 (143.582 €) mit einem Teilbetrag des Jahresüberschusses des Jahres 2017 i.H.v. 64.500 € verrechnet. Dies resultierte aus der Gebührenkalkulation zur Wasserversorgung 2018 und 2019. Es besteht für den Verlustausgleich eine gesetzliche Fünfjahresfrist; somit war die Verlustverrechnung gesetzeskonform.

In den Jahren 2014 – 2015 bestand eine Kostenüberdeckung von 80.302 €, im Jahr 2016 eine Kostenüberdeckung von 66.719 €, die per Verrechnungsbeschluss vom 14.12.2017 mit der Kostenunterdeckung (Verlust) aus 2012 verrechnet wurden.

Im ersten Halbjahr 2020 ist eine Gebührenkalkulation für die Jahre 2020 bis 2021 beauftragt, aus der die dann eventuell anstehenden Kostenunterdeckungen ab dem Jahr 2018 ermittelt und dann zur Verbuchung vorgelegt werden.

Man befindet sich somit in der gesetzlichen Fünfjahresfrist.

(§ 10 Abs.2 S.7 KAG)

<u>Mitteilung gesehen und zur Kenntnisnahme eingebracht:</u>	<input checked="" type="checkbox"/>	gez. Matthias Rudolf	
		Bürgermeister Datum: 05.12.2019	

Gemeinde Aarbergen



Anfrage an die Gemeindevertretung

Anfragen der Fraktionen		
Drucksache ANFFR-8/2019	- öffentlich -	21.11.2019
Aktenzeichen	FB-3A U.M.	
Sachbearbeiter/in	Metz, Ulrich	
Fachbereich	Fachbereich 3A - Verwaltungssteuerung - Allg. Verwaltung	

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevertretung der Gemeinde Aarbergen	12.12.2019	Zur Kenntnisnahme

Straßenbeitragssatzung

Anfrage der Fraktion Bündnis90/Die Grünen vom 16.09.2019

Anfrage:

Siehe Anlage!

Anlage(n):

(1) 20190916-Fragen-gemeindevertreter-sitzung-strassenbeitragssatzung

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Heike Jung-Wellek, Kiefernweg 7, 65326 Aarbergen



den 16.09.2019

An den Vorsitzenden
der Gemeindevertretung der Gemeinde Aarbergen
Herrn Holger Andree

Anfrage:
Straßenbeitragssatzung

Sehr geehrter Herr Andree,

bitte geben Sie nachstehende Fragen an den Gemeindevorstand/Gemeindeverwaltung mit der Bitte um Beantwortung in der nächsten Sitzung der Gemeindevertretung.

Aufgrund der Beratungen im Haupt- und Finanzausschuss zur Straßenbeitragssatzung und der dort getroffenen Beschlussempfehlung sind noch Fragen aufgetaucht, die vor einer Beschlussfassung beantwortet werden sollen.

Die Straßenbeitragssatzung bezieht sich nicht nur auf die grundlegende Sanierung von gemeindeeigenen Straßen, sondern gem. § 1 auch auf den Um- und Ausbau von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen und den Außenbereich. Somit sind auch Gehwege an z.B. Landes- und Bundesstraßen aufgrund der Satzung mitzufinanzieren.

Fragen:

1. Welche öffentlichen Straßen, Wege, Plätze usw. in Aarbergen außerhalb von Neubaugebieten sind seit 2013 aus- oder umgebaut worden?
2. Für welche dieser Verkehrsanlagen wurden Straßenbeiträge gegenüber den Anliegereigentümern gelten gemacht?
3. In welcher Höhe konnte so ein Finanzierungsbeitrag gewährleistet werden? (Euro je Maßnahme)
4. Laufen derzeit Aus- oder Umbaumaßnahmen an Verkehrsanlagen zu deren Finanzierung die Gemeinde die Straßenbeiträge nach der noch gültigen Satzung erheben müsste?
5. Wenn ja, um welche Straßen handelt es sich und wie viel Einnahmen würden erzielt werden können?

Mit freundlichen Grüßen

Heike Jung-Wellek

Gemeinde Aarbergen



Vorlage an die Gemeindevertretung

Drucksache VL-90/2019 1. Ergänzung	- öffentlich -	26.11.2019
Aktenzeichen	FB-3A U.M.	
Sachbearbeiter/in	Alexander Lorch	
Fachbereich	Fachbereich 2 - Gemeindeentwicklung und Liegenschaftsmanagement	

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevertretung der Gemeinde Aarbergen	31.08.2017	beschließend
Haupt - und Finanzausschuss	26.08.2019	vorberatend
Gemeindevertretung der Gemeinde Aarbergen	12.12.2019	beschließend

Aufhebung der Straßenbeitragssatzung der Gemeinde Aarbergen zum 31.12.2019

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Aarbergen beschließt die ersatzlose Aufhebung der Straßenbeitragssatzung vom 12.12.2013 zum 31.12.2019.
2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Aarbergen verzichtet auf die nachträgliche Erhebung von Straßenbeiträgen für den Ausbau der Gehwege der Rathenaustraße (K530), OT Rückershäusen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine Ausgaben zu leisten:	<input checked="" type="checkbox"/>		
Haushaltsmittel stehen im Haushalt bereit:	<input type="checkbox"/>		
Produkt/Sachkonto:			
Haushaltsansatz €:			
Bereits ausgegeben €:			
Noch vorhanden €:			
Haushaltsmittel stehen nicht bereit:	<input type="checkbox"/>		
Einstellung muss im Nachtrag erfolgen:	Üpl:	<input type="checkbox"/>	Apl: <input type="checkbox"/>
Produkt/Sachkonto:			
<u>Evtl. Stellungnahme:</u>			
Finanzielle Bewertung des Fachbereiches erfolgt:	<input checked="" type="checkbox"/>	gez. Sabine Hartenfels Leitung Fachbereich 3 - Finanzen Datum: 19.08.2019	

Begründung:**1.**

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 31.08.2017 wurde der gemeinsame Fraktionsantrag von CDU/SPD - ANTFR-4/2017 - zur weiteren Beratung an den Haupt- und Finanzausschuss überwiesen.

Der H+F Ausschuss hat in seiner Sitzung am 26.08.2019 die Aufhebung der Straßenbeitragssatzung befürwortet.

Auszug Protokoll der H+F Sitzung:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung:

- a. Die bestehende Straßenbeitragssatzung wird aufgehoben; im „satzungslosen Zeitraum“ sind keine grundhaften Straßensanierungen zu planen.

2.

Bis zum Jahr 1993 hatte die Gemeinde Aarbergen eine Straßenbeitragssatzung. Anstatt der Weiterführung der Straßenbeitragssatzung wurde 1994 eine Grundsteueranhebung (Grundsteuer B) durchgeführt, um eine größere Gerechtigkeit durch Verlagerung der Straßenbaukosten auf alle Einwohner zu erreichen.

Durch den Gemeindevorstand, wurde bei der Auftragserteilung an die Fa. Jost, Weilmünster am 18.03.2013 beschlossen, wegen der durch die Finanzaufsicht angekündigten Kürzung der Kredite, wegen fehlender Straßenbeitragssatzung, die nicht im Haushalt 2013 veranschlagten Einnahmen von Hessen Mobil (Hochbordzuschuss und Kanalkostenbeitrag) zur Deckung zu nutzen.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung durch die Kommunal- und Finanzaufsicht des Rheingau-Taunus-Kreises.

Um bei dieser Gemeinschaftsmaßnahme „Ausbau der Kreisstraße K 530“ (Rathenaustraße, Rückershäusen), Schaden vom Rheingau-Taunus-Kreis und der Gemeinde Aarbergen abzuwenden, wurde das Verfahren zur Kenntnis genommen und somit zugestimmt.

Deshalb wurde den Anwohnern der Rathenaustraße in der Bürgerinformation am 24.06.2013 mitgeteilt, nur die auf sie zukommenden Kosten für die Umklemmungsarbeiten für die Wasserhaus- und Kanalhausanschlusskosten in Rechnung zu stellen.

Da die Kommunal- und Finanzaufsicht des Rheingau-Taunus-Kreises künftige Haushaltsgenehmigungen vom Erlass einer Straßenbeitragssatzung abhängig gemacht hat, wurde durch die Gemeindevertretung am 12.12.2013 diese beschlossen und am 01.01.2014 in Kraft gesetzt. Die Gemeinde Aarbergen ist an ihre Aussage gegenüber Anliegern gebunden, keine Straßenbeiträge zu erheben. Ansonsten würde die Gemeinde schadenersatzpflichtig.

Anlage(n):

- (1) Gemeinsamer Antrag 02/17 der Fraktionen von CDU und SPD - Straßenbeitragssatzung

CDU Aarbergen

Fraktion



An den
Vorsitzenden der Gemeindevertretung
Herrn
Holger Andréé
Rathausstraße
65326 Aarbergen

Gemeindevorstand 65326 Aarbergen Posteingang			
09. Aug. 2017			b.R.
FB 1	FB 2	FB 3-A	FB 3-F

Aarbergen, den 08. August 2017

Gemeinsamer Antrag 02/17 der Fraktionen von CDU und SPD

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

wir bitten Sie, folgenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung der Gemeindevertretung zu nehmen:

Die Gemeindevertretung möge beschließen:

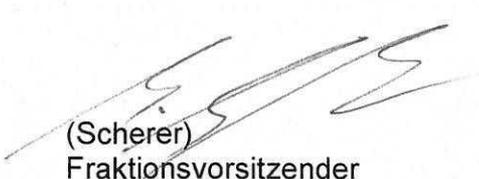
1. Die bestehende Straßenbeitragssatzung wird aufgehoben.
2. Sollte aufsichtsbehördlicherseits rechtliche Einwendungen bestehen, die durch die Aufhebung der bestehenden Straßenbeitragssatzung eine generelle Haushaltsgenehmigung unmöglich machen, wird der Gemeindevorstand aufgefordert, die Voraussetzungen für eine wiederkehrende Straßenbeitragssatzung zu schaffen.
Ein entsprechender Satzungsentwurf ist sodann zur Erörterung und Beschlussfassung der Gemeindevertretung vorzulegen.

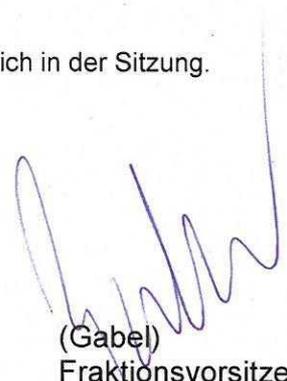
Es muss jedenfalls verhindert werden, dass es im Rahmen grundhafter Erneuerungen von Straßen zu massiven Belastungen einzelner Anlieger kommt.

Gründe:

Die Begründung des Antrags erfolgt ggf. mündlich in der Sitzung.

Mit freundlichen Grüßen


(Scherer)
Fraktionsvorsitzender


(Gabel)
Fraktionsvorsitzender

Gemeinde Aarbergen



Vorlage an die Gemeindevertretung

Drucksache VL-99/2019 2. Ergänzung	- öffentlich -	03.12.2019
Aktenzeichen	610-20-04-06/KS	
Sachbearbeiter/in	Karina Schramm	
Fachbereich	Fachbereich 2 - Gemeindeentwicklung und Liegenschaftsmanagement	

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand der Gemeinde Aarbergen	18.09.2019	beschließend
Gemeindevorstand der Gemeinde Aarbergen	26.11.2019	beschließend
Gemeindevertretung der Gemeinde Aarbergen	12.12.2019	beschließend

Bauleitplanung der Gemeinde Aarbergen; Aufstellung des Bebauungsplans "Auf Bach", OT Rückershausen

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt, unbeachtlich einer Zustimmung oder Ablehnung durch das Amt für den ländlichen Raum des Landkreis Limburg-Weilburg, wie folgt:

Für den in der Anlage dargestellten vorläufigen räumlichen Geltungsbereich mit einer Größe von Gesamt ca. 1 ha wird die Aufstellung eines Bebauungsplans „Auf Bach“ gemäß § 2 (1) BauGB mit integrierter Flächennutzungsplanberichtigung beschlossen.

Der vorläufige Geltungsbereich umfasst die folgenden Grundstücke: Flur 30, Flurstücke 1, 2, 3 sowie Flur 32, Flurstücke 173 (teilw.), 64 (teilw.), 65, 66, 67, 68, 69, 70, 78/2 (teilw.) und 83 (teilw.).

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist nach § 13 a (3) S. 1 Nr. 2 BauGB auch öffentlich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine Ausgaben zu leisten:	<input checked="" type="checkbox"/>
Haushaltsmittel stehen im Haushalt bereit:	<input type="checkbox"/>
Produkt/Sachkonto „Bebauungspläne“:	
Haushaltsansatz €:	
Bereits ausgegeben €:	
Noch vorhanden €:	
Haushaltsmittel stehen nicht bereit:	<input type="checkbox"/>
Einstellung muss im Nachtrag erfolgen:	Üpl: <input type="checkbox"/> Apl: <input type="checkbox"/>

Produkt/Sachkonto:	
<u>Evtl. Stellungnahme:</u>	
Finanzielle Bewertung des Fachbereiches erfolgt:	<input checked="" type="checkbox"/> gez. Sabine Hartenfels Leitung Fachbereich 3 - Finanzen Datum: 03.12.2019

Begründung:

Zur Aufstellung des Bebauungsplans „Auf Bach“, Aarbergen-Rückershausen, soll der Paragraph 13 b Baugesetzbuch (BauGB) Anwendung finden.

Hiernach kann die Ausweisung von Bauland unter 1 ha Wohnbaufläche im Außenbereich, angrenzend an vorhandene Bebauung, im vereinfachten Verfahren erfolgen.

Gemäß v. g. Vorschrift ist eine Anwendung nur noch bis zum 31.12.2019 möglich.

Durch die Anwendung des § 13 b BauGB stellt sich das Verfahren schneller und mit geringerem Kostenaufwand dar.

Für die Wahrung der Frist ist der Aufstellungsbeschluss maßgebend.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 26.04.2019 beschlossen, während der Durchführung des Dorfentwicklungsprogrammes (IKEK) keine zur Innenentwicklung konkurrierenden Baugebiete auszuweisen.

Das IKEK befindet sich momentan in der Konzeptphase. Ein Ergebnis, ob die Ausweisung des Baugebietes „Auf Bach“ konkurrierend zur Innenentwicklung in Aarbergen ist, liegt noch nicht vor.

Am 25.11.2019 fand zusammen mit dem Amt für ländlichen Raum und der WI-Bank Hessen ein Controllingtermin statt. Hier signalisierten die Vertreter der WI-Bank, dass die Ausweisung eines Baugebietes an dieser Stelle und in dieser Größe nicht konkurrierend zur Innenentwicklung sein könnte. Eine verbindliche Stellungnahme wird noch im Dezember 2019 erwartet (sollte diese bis zum Sitzungstermin vorliegen, wird entsprechend unterrichtet). Unabhängig davon sind die gemeindlichen Gremien bestrebt, dieses Baugebiet auszuweisen und damit die Dorfentwicklung ggf. auslaufen zu lassen. Dies wäre eine Revidierung des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 26.04.2019, sofern es sich um zur Innenentwicklung konkurrierende Baulandausweisung handeln würde.

Die Ausführungen des Büros Stadt-Land-plus GmbH zu dieser Thematik sind in der Anlage beigelegt.

Um das Bauleitplanverfahren in jedem Fall durchführen zu können bedarf es der o. g. Beschlussfassung.

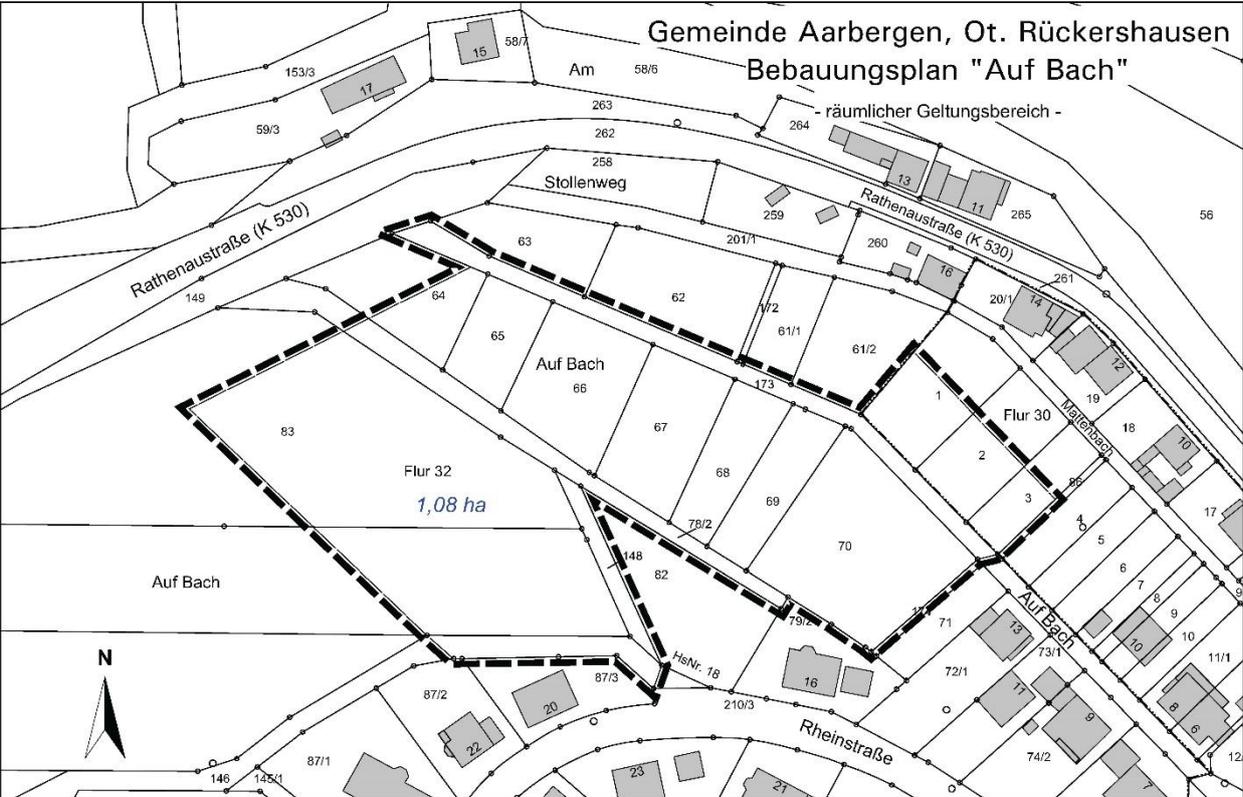
Um Beschluss gemäß Vorschlag wird gebeten.

<u>Sachliche Bewertung des Fachbereiches erfolgt:</u>	<input checked="" type="checkbox"/>	gez. Karina Schramm Datum: 03.12.2019
<u>Rechtliche Bewertung des Fachbereiches erfolgt:</u>	<input checked="" type="checkbox"/>	gez. André Zorn Datum: 03.12.2019
<u>Vorlage gesehen und zur Beschlussfassung eingebracht:</u>	<input checked="" type="checkbox"/>	gez. Matthias Rudolf Bürgermeister Datum: 03.12.2019

Anlage(n):

- (1) Übersichtskarte vorl. räuml. Geltungsbereich

Übersichtskarte (ohne Maßstab):



Nachweis zur Ausweisung nicht konkurrierender Baugebiete in der Gemeinde Aarbergen

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Aarbergen

Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

in Kooperation mit



Bischoff & Partner GbR

Erfurter Straße 1

65549 Limburg

Tel.: 06431/47624

Fax: 06431/477993

Mail: [info\(at\)bischoff-u-partner.de](mailto:info(at)bischoff-u-partner.de)

Web: www.bischoff-u-partner.de

Vertreten durch

Dr. Ulrich Wendt

Geschäftsführer:

Friedrich Hachenberg

Dipl.-Ing. Stadtplaner

Sebastian von Bredow

Dipl.-Ing. für Bauingenieurwesen

HRB Nr. 26876

Registergericht: Koblenz

Am Heidepark 1a

56154 Boppard-Buchholz

Telefon 0 67 42 · 87 80 - 0

Telefax 0 67 42 · 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de

www.stadt-land-plus.de



1. Ausgangssituation

Die Gemeinde strebt dauerhaft eine moderate Einwohnerentwicklung mit einer gesunden Mischung aller Generationen an. Dazu muss u.a. für die Generation der Bauwilligen ein attraktives Angebot bereitgestellt werden – sowohl in Form eines „Baugebiets Ortsmitte“ als auch moderat in den Außenbereichen, wenn durch die Innenentwicklung nicht ausreichend Flächen akquiriert werden können. In der Vergangenheit hat das Fehlen von Bauplätzen in Aarbergen bereits zur Abwanderung von Bauwilligen in umliegende Gemeinde geführt.

Zur Sicherung Aarbergens als attraktiven Wohnort plant die Gemeinde, sowohl das Hessische Förderprogramm Dorfentwicklung, als auch eine moderate Entwicklung von nicht konkurrierenden Baugebieten zu nutzen.

Mit dem in Aufstellung befindlichen IKEK Aarbergen wird die Teilnahme der Gemeinde am Hessischen Dorfentwicklungsprogramm im Zeitraum von 6 Jahren (von 2020 bis ca. 2026) vorbereitet. Die Gemeinde Aarbergen plant daneben die Ausweisung von 2 Neubaugebieten.

Dorfentwicklung und konkurrierende Baugebiete

Gemäß Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der ländlichen Entwicklung vom 15.08.2019 sowie den „Vertiefenden Informationen – Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der ländlichen Entwicklung“ (Version 1/November 2019) ist die Ausweisung von zur Innenentwicklung konkurrierenden Baugebieten nicht zulässig.

Mit dem eigenständigen Programmziel der Hessischen Dorfentwicklung, keine konkurrierenden Baugebiete auszuweisen, wird das übergeordnete Ziel „Verringerung des Flächenverbrauchs durch Innenentwicklung“ verfolgt. „Im Regelfall ist daher ein geplantes Neubaugebiet in Ortsrandlage als konkurrierend zur Innenentwicklung anzusehen.“ (vertiefende Informationen, Seite 5).

Die Beurteilung, ob ein Neubaugebiet konkurrierend zur Innenentwicklung wirkt, wird anhand von folgenden Fragestellungen geprüft:

1. Steht das Neubaugebiet in unmittelbarer Konkurrenz zu bestehendem Innenentwicklungspotenzial im gleichen Orts- bzw. Stadtteil?
2. Besteht eine Konkurrenz zur Innenentwicklung in anderen Orts- bzw. Stadtteilen des Förderschwerpunktes?
3. Sind durch das Neubaugebiet nachteilige Auswirkungen auf die Innenentwicklung bzw. die Bevölkerungsentwicklung der umliegenden Kommunen zu erwarten?
4. Ist das Neubaugebiet bedarfsorientiert oder angebotsorientiert?



2. Planungsabsichten

Die Gemeinde möchte in den kommenden Jahren zwei Baugebiete entwickeln. Weiterhin wurde im Rahmen des ISEK zur Konversion der ehemaligen Passavant-Gießerei der Vor-entwurf einer Mischbaufläche entwickelt:

Panrod Erweiterung „Am Lerchesberg“

In Panrod soll das aktuelle Baugebiet „Am Lerchesberg“ um zwei weitere Bauzeilen in den Außenbereich erweitert werden. Die im Osten des Ortsteils gelegene Fläche soll durch eine neu zu schaffende Verbindung zwischen der „Hühnerstraße“ im Norden und der Straße „Am Lerchesberg“ im Süden erschlossen werden. Die Bebauung ist beiderseits dieser neuen Erschließungsstraße vorgesehen. Damit wird ca. 1,0 ha Bruttobauland akti- viert, was wiederum ca. 15 Bauplätzen entspricht.



Panrod: Bereich des geplanten Neubaugebiets zur Erweiterung „Am Lerchesberg“

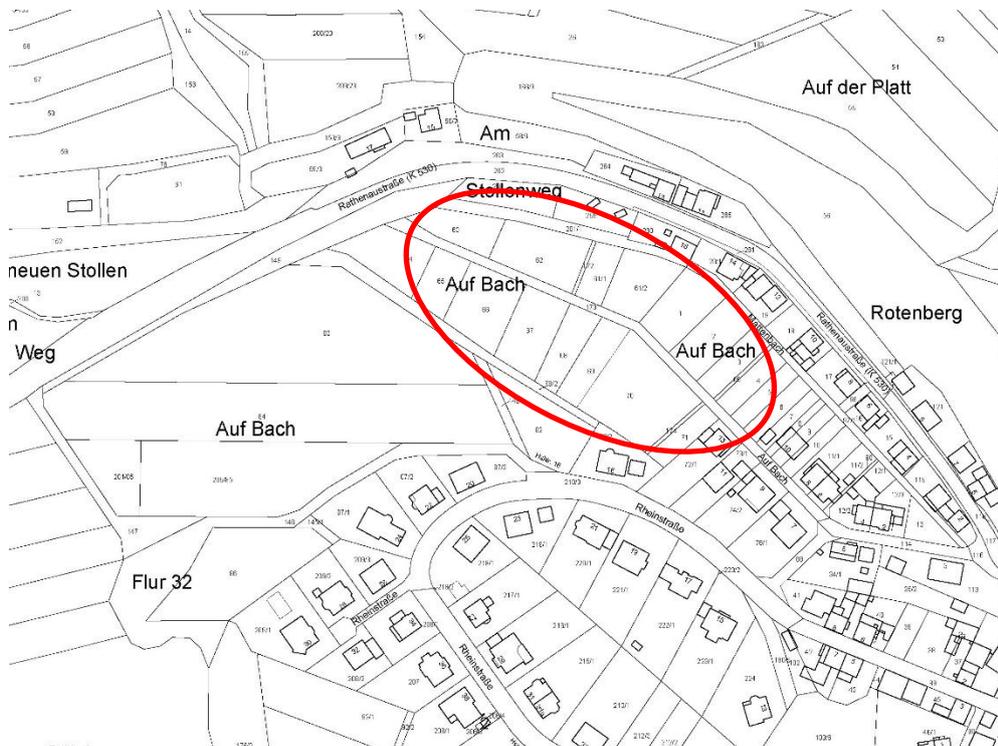
Panrod ist mit 691 Einwohnern ein kleinerer Ortsteil der Gemeinde Aarbergen. Das ge- plante Neubaugebiet ist nicht nur für den Ortsteil geplant, sondern stellt einen Beitrag zur Entwicklung der gesamten Gemeinde dar. Gleiches gilt für das geplante Baugebiet in Rückershausen.

Rückershausen „Auf Bach“

Im Ortsteil Rückershausen, wo schon seit Jahren kein neues Baugebiet ausgewiesen wurde, ist am westlichen Ortsrand zwischen der „Rathenaustraße“ und der „Rheinstraße“ ein Lückenschluss geplant. Die als Feldweg weitergeführte Straße „Auf Bach“ soll zur



Erschließung des neuen Baugebiets ausgebaut werden. Hier handelt sich um ein Baugebiet von rund 1 bis 1,5 Hektar Bruttobauland.



Rückerhausen: Bereich des geplanten Neubaugebiets „Auf Bach“

Nachrichtlich: Mischgebiet „Wohnen und Arbeiten am Aubach“

Darüber hinaus sind die aktuellen Planungen im Rahmen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) „Areal der ehemaligen Passavant-Gießerei Michelbach/Kettenbach“ zu berücksichtigen. Hier wurden für das Plangebiet drei alternative städtebauliche Entwürfe entwickelt. Alle drei Varianten sehen unter dem Begriff „Wohnen & Arbeiten am Aubach“ ein kleines Mischgebiet vor. Das Wohnen ist hier zweitrangig, der Fokus der gesamten Konversionsfläche und auch des Mischgebiets liegt auf „Arbeiten“.

Das ISEK wurde mit Datum August 2019 abgeschlossen. Der städtebauliche Entwurf zeichnet eine Vision, deren Umsetzung – angesichts der geschätzten Kosten in Höhe von 8,35 Mio. EUR (ohne Altlastensanierung) – sicherlich nicht zeitnah erfolgen wird. Hinzu kommt, dass sich die überplanten Flächen in privatem Besitz befinden und die Gemeinde hier über keinen Handlungsspielraum verfügt.



Städtebaulicher Entwurf im Rahmen des ISEK „Areal der ehemaligen Passavant-Gießerei Michelbach/Kettenbach“, favorisierte Variante

Im Weiteren wird somit von der konkreten Planung von zwei Baugebieten im Umfang von zusammen rund 2,5 Hektar Bruttobauland mit geschätzt 40 Bauplätzen ausgegangen.



3. Angebot

Verfügbare Bauplätze

Mit Ausnahme von aktuell noch 4 Flächen sind keine Bauplätze aus öffentlicher Hand verfügbar. Aus privater Hand werden derzeit 3 Bauplätze für ein Einfamilienhaus (750 bis 800 m²) sowie 5 Bauplätze für Mehrfamilienhäuser (875 bis 1.130 m²) angeboten. Die Angebote von Privat liegen alle in Michelbach.

Preise und Lage der angebotenen Bauplätze

Von der Gemeinde werden Baulandpreise in Höhe von zuletzt rund 140 EUR/m² (Ortsteil Hausen) und von den privaten Verkäufern (OT Michelbach) rund 160 EUR/m² aufgerufen. Der Bodenrichtwert beträgt laut BORIS Hessen rund 110 EUR / m² (Michelbach). Neben dem relativ hohen Kaufpreis in Verbindung mit den vergleichsweise großen Grundstücken bei den von Privat angebotenen Flächen kommen zumindest teilweise wenig attraktive Lage- und Rahmenbedingungen wie u.a. doppelte Erschließung, starke Neigung, ungünstiger Grundstückszuschnitt, das Wohnumfeld und/oder eine Nord-Exposition hinzu.

Leerstand

Aktuell sind in Aarbergen 24 Leerstände verzeichnet, was einem Anteil von etwa 0,8% der Wohngebäude entspricht. Im Rahmen der Bearbeitung des IKEK wurde vom Frühjahr bis Herbst 2019 die Erfassung der Leerstände mehrfach aktualisiert. Dabei wurde deutlich, dass es sich dabei oftmals um temporäre Erscheinungen handelte, die bei der nächsten Erfassung nicht mehr als Leerstand angesprochen wurden, weil sie wieder „bewohnt“ oder „im Umbau befindlich“ waren. Lediglich einige wenige Gebäude sind als dauerhafter Leerstand und damit als „Problemfälle“ für das Ortsbild anzusprechen. Hier hat die Gemeinde in der nahen Vergangenheit bereits mehrere „kritische“ Immobilien angekauft (siehe IKEK: potenzielle Entwicklungsbereiche in Kettenbach und Panrod).

Struktureller Leerstand ist mithin derzeit nicht vorhanden.

Ein- und Zweipersonenhaushalte im Alter von > 75 Jahren

In Aarbergen sind aktuell 532 Ein- und Zweipersonenhaushalte mit Bewohnern von mehr als 75 Jahren gemeldet. Es kaum verlässlich absehbar, wie viele Gebäude wann „auf den Markt“ kommen. Die Erfahrung der letzten Jahre legen aber den Schluss nahe, dass - zumindest in der absehbaren Zeit von 6 Jahren - die große Nachfrage nicht zu Problemen bei den Bestandsimmobilien führen wird.

Aus der Verteilung der Altersgruppen (Alters“pyramide“) lässt sich jedoch grundsätzlich ablesen, dass die Gruppe der „Häuser-Abgebenden“ in den kommenden Jahren stetig zunehmen und im Vergleich zur nachkommenden Generation relativ groß sein wird. Der Peak der „Baby-Boomer-Generation“ (um 1965 Geborene) wird 2030 in Ruhestand gehen. Langfristig dürfte somit das Angebot an Bestandsimmobilien steigen und - soweit heute absehbar - die Nachfrage (ohne Zuzug) sinken.

Baulücken

In allen Ortsteilen der Gemeinde zusammen sind 55 Baulücken erfasst. Es handelt sich zum allergrößten Teil um Flächen, die dem Markt aus unterschiedlichen Gründen nicht zur Verfügung stehen. Mögliche Motivationen dürften u.a. in dem aktuellen Zinsniveau, der



Rendite von Bauland, familiäre Überlegungen und – aus Sicht der Stadtentwicklung - auch in einer mangelnden Einsicht in die Wirkung von Baulücken begründet sein.

Die Gemeinde hat – jenseits von Bewusstseinsbildung der Grundstückseigentümer – kaum Einfluss auf deren Entscheidung. Auf die Maßnahmen der Gemeinde zur Aktivierung dieser Baulücken wird weiter unten eingegangen.

Es ist davon auszugehen, dass im Zeitraum von 6 Jahren höchstens 11 Baulücken (entspricht 20 %) bebaut werden.

Leerstehende Wirtschaftsgebäude

Ein vermutlich noch geringeres Interesse an einer Umwandlung in Wohnraum besteht bei den insgesamt 93 „leer stehenden“ ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäuden. I.d.R. sind diese oftmals großvolumigen Gebäude nicht wirklich leer stehend, sondern dienen als Unterstand und/oder Lagerflächen. Sie sind meist Teil von Hofreiten und somit im engen privaten Umfeld von Wohngebäuden zu finden. Ein Ausbau von Wohnraum geht hier noch direkter mit einem Verlust von Wohnqualität der Besitzer einher.

Hinzu kommt, dass eine Vielzahl dieser Gebäude augenscheinlich nicht saniert und zu Wohnraum umgebaut werden können, sondern ein Neubau deutlich wirtschaftlicher sein dürfte. Dies liefe wiederum vermutlich dem Ziel des Erhalts von baukulturellem Erbe zuwider. Auch ist zu erwarten, dass sich dabei – aufgrund baurechtlicher Fragen zur Grenzbebauung – teilweise noch gut erhalten dörfliche Bauweisen (Haus-Hof-Bebauung/Hofreiten) auflösen werden.

In Aarbergen wurden bisher nur sehr wenige ehemalige landwirtschaftliche Nebengebäude zu Wohnzwecken umgenutzt. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich diese Situation ändert und in den kommenden sechs Jahren eine nennenswerte Anzahl von Umnutzungen erfolgen wird.

Baulandreserven im F-Plan

Rund 8,7 ha Wohnbaufläche des Flächennutzungsplans sind derzeit noch nicht bebaut. Diese „Baulandreserven“ entsprechen bei einer Annahme von 15 Bauplätzen pro Hektar Bruttobauland einer Reserve von 130 Bauplätzen. Diese Baulandreserven aus dem F-Plan aus dem Jahr 1996 sind aus unterschiedlichen Gründen heute nicht mehr „erste Wahl“ bzw. stehen einer Bebauung z.T. grundsätzlich nicht zur Verfügung (da z.B. nah an Gewässern, Immissionskonflikte etc.). Die Darstellungen von Baulandreserven des F-Plans könnten teilweise zurückgenommen werden.



4. Bedarf/Nachfrage

Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose

(Basis: HessenAgentur: Gemeindedatenblatt Aarbergen)

Die Bevölkerungsentwicklung ist aktuell bzw. war in den vergangenen 5 Jahren – nach einer Phase der Abnahme – wieder von einem Wachstum geprägt. Am 31.12.2015 waren in Aarbergen 6.328 Einwohner (inkl. Nebenwohnsitz) gemeldet, am 31.12.2018 insgesamt 6.506 Einwohner (Zunahme von 2,8 %).

Die Bevölkerung sollte lt. Prognose der HessenAgentur im Zeitraum von 2015 bis 2020 um 2,4 % wachsen, danach bis 2030 um 2,1 % abnehmen. Dieser Prognose folgend werden im Jahr 2020 insgesamt 6.480 Menschen in Aarbergen leben und im Jahr 2030 wieder 6.344. Am Ende der 6-jährigen Programmlaufzeit der Dorfentwicklung (Ende 2025) leben – eine lineare Entwicklung annehmend – 6.398 Einwohner in Aarbergen.

Anmerkung

Die tatsächliche Entwicklung ist bisher deutlich positiver verlaufen. Im Zeitraum 2015 bis 2018, hat die Gemeinde 2,8 % mehr Einwohner zu verzeichnen. Eine Änderung dieser derzeit positiven Entwicklung ist nicht zu erkennen, sodass für Ende 2020 ein Einwohnerstand von 6.627 Einwohnern angenommen werden kann. Hiervon ausgehend führt eine Abnahme von 2,1 % im Zeitraum von 2020 bis 2030 zu einem Einwohnerstand von 6.488, was in etwa der heutigen Einwohnerzahl entspricht. Am Ende der 6-jährigen Programmlaufzeit (2026) leben – wiederum eine lineare Entwicklung annehmend – 6.545 Einwohner in Aarbergen, mithin rund 150 Einwohner mehr als von der HessenAgentur zuletzt prognostiziert.

„Wohlstandsnachfrage“

Ergänzende Indikatoren im Regionalvergleich

	Aarbergen	Rheingau-Taunus-Kreis	RB Darmstadt	Hessen
Flächenindikatoren (31.12.2017)				
Siedlungs- und Verkehrsfläche je Einw. (m ² /Einw.)	862	582	374	538
Anteil der Landwirtschaftsfläche an Gesamtfläche in %	41%	29%	38%	42%
Anteil der Waldfläche an Gesamtfläche in %	42%	54%	39%	40%
Bevölkerungsdichte (31.12.2017)				
Einw. je km ²	179	230	534	296
Einw. je km ² - Siedlungs- und Verkehrsfläche	1.161	1.717	2.671	1.860
Wohnungen (31.12.2017) ¹				
Anzahl der Wohnungen (Angaben in 1.000)	3,0	90,4	1.917,7	3.024,0
Veränderung gegenüber dem Jahr 2000 (in %)	+12,7%	+15,1%	+11,2%	+10,6%
Wohnfläche je Einw. (m ² /Einw.)	53,2	50,7	44,7	46,7
Veränderung gegenüber dem Jahr 2000 (in %)	+29,7%	+22,0%	+12,4%	+15,0%

¹ Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden * Werte anonymisiert, keine Daten vorhanden oder keine Berechnung möglich.

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2018), Berechnungen der Hessen Agentur.



Aus den „ergänzenden Indikatoren im Regionalvergleich“ lassen sich folgende Schlüsse ziehen:

Flächenindikatoren und Bevölkerungsdichte

Die Gemeinde ist ländlich geprägt, die Siedlungs- und Verkehrsfläche pro Einwohner ist im Vergleich zum Kreis und zum Land relativ hoch. Der Flächenverbrauch pro Einwohner ist vergleichsweise hoch. Dies spiegelt sich in einer geringen Bevölkerungsdichte pro km² wider, sowohl bezogen auf die Gesamtfläche der Gemeinde als auch bezogen auf die Siedlungs- und Verkehrsfläche.

Wohnungen

Die Anzahl der Wohnungen hat im Zeitraum von Ende 2000 bis Ende 2017 um 12,7 % zugenommen. Im gleichen Zeitraum ist die Bevölkerung von 7.246 Einwohnern um 10,2 % auf 6.506 Einwohner am 31.12.2018 gesunken. Unterm Strich hat die Wohnfläche pro Einwohner so binnen 18 Jahren um 29,7 % zugenommen. Auch in den Vergleichsräumen (Kreis, RB Darmstadt, Hessen) nahm die Wohnfläche pro Einwohner deutlich zu, jedoch weniger stark als in Aarbergen.

Auswirkungen auf die Baulandnachfrage

Im Weiteren wird davon ausgegangen, dass die Gemeinde in den kommenden Jahren eine Verringerung dieses Flächenverbrauchs von +1,65 % p.a. auf +1,0 % p.a. anstrebt. Es dürfte – zumindest vor einem kurzfristigen Planungshorizont von 6 Jahren – kaum gelingen, diesen bereits ambitionierten Wert noch deutlicher zu reduzieren, da die Gemeinde nur sehr begrenzten Einfluss auf diese „Wohlstandsnachfrage“ hat.

Bereits bei der aus heutiger Sicht pessimistischen Bevölkerungsprognose der HessenAgentur für 2026 (rund 6.400 Einwohner für Ende 2025) erwächst aus der auf 1 % p.a. reduzierten Wohlstandsnachfrage bei 3.014 Wohnungen (Ende 2017) ein rechnerischer Bedarf von 180 Wohnungen.

Nachfrage der letzten 5 Jahre

In allen Ortsteilen zusammen wurden im genannten Zeitraum rund 350 Nachfragen nach Bauplätzen registriert. Auch wenn eine Mehrfachzählung von Interessenten nicht ganz ausgeschlossen werden kann, wird die Dimension seitens der Gemeinde als realistisch angesehen. Damit steht einer Nachfrage von 50 bis 70 Interessenten p.a. ein Verkauf von 50 Grundstücken in 5 Jahren (d.h. 10 Grundstücke p.a.) gegenüber.



5. Baulandpolitik und Maßnahmen zur Innenentwicklung

Baulandpolitik der Gemeinde

Die Gemeinde hat zuletzt im August 2008 ihre Grundsätze der Baulandpolitik aktualisiert (siehe Anlage). Die Gemeinde Aarbergen legt gemäß § 1 dieser Grundsätze „den Schwerpunkt ihrer Baulandpolitik auf die „Schließung innerörtlicher Baulücken sowie von Baulücken in ausgewiesenen Neubaugebieten.“ Zur Vermeidung weiterer Baulücken werden neue Baugebiete nur entwickelt, wenn die Gemeinde mindestens 50 % der Flächen als Bauland erworben hat (vgl. § 1 der Grundsätze). Mit dem Instrument der Bauverpflichtung für die Käufer von Bauplätzen (§ 6 der Grundsätze) wird eine Bevorratung und Spekulation mit Bauland ausgeschlossen.

Die Vermarktung der Bauplätze soll nur nach und nach und prioritär an Bauwillige aus Aarbergen erfolgen (§ 3 der Grundsätze). Die Gemeinde wird damit explizit auf den großen Bedarf von Aarbergener Bürgerinnen und Bürgern reagieren und kein „angebotsorientiertes“ Baugebiet in Konkurrenz zu benachbarten Gemeinden entwickeln.

Die Gemeinde hat die Flächen der beiden Baugebiete in Panrod und Rückershausen bereits teilweise erworben. Mit den verbleibenden Eigentümern werden aktuell weitere Gespräche geführt.

Maßnahmen der Innenentwicklung

Hierzu tritt sie u.a. als Käufer von leerstehenden oder untergenutzten Gebäuden und Flächen auf, um diese zu entwickeln. Als Beispiele seien die aktuellen „potenziellen Entwicklungsbereiche“ des IKEK in Kettenbach (Friedhofstraße/Oberstraße) und Panrod (Alte Hofreite) angeführt. Auch die anderen beiden potenziellen Entwicklungsbereiche dienen der Entwicklung und Neuordnung der Ortsmitten.

Die Gemeinde betreibt außerdem seit Jahren ein aktives Baulückenmanagement mit aktiver Erfassung und Baulückenbörse auf der Homepage. Während dieser Marktplatz vor ca. 5 Jahren durchaus von Verkäuferseite genutzt wurde und die Aktivierung von Verkäufern durch Anrufe zu Erfolgen geführt hat, ist dieser Marktplatz heute ungenutzt – auch dies ist ein Zeichen für die aktuell geringe Bereitschaft zum Verkauf von Bauland.

Als weitere Belege für die Innenentwicklung kann die Durchführung der Dorferneuerungen in Rückershausen, Daisbach und Michelbach sowie die ehemalige Ortskerngestaltungssatzung mit einer kleinen Förderkulisse für private Sanierungsmaßnahmen im Ortskern genannt werden.

Reduzierung des Flächenverbrauchs, Wohnungsmix

Neue Bauflächen sowohl im Innen als auch Außenbereich werden durch platzsparende Bauweise mit vergleichsweise kleinen Grundstücken entwickelt. Weiterhin strebt die Gemeinde die Kooperation mit Investoren an, die modernen Wohnraum in Form von umfeldangepasstem Geschosswohnungsbau zur Verfügung stellen. Hierfür sind insbesondere Lagen in den Ortsmitten der beiden größeren Ortsteile geeignet.



6. Fazit

Angesichts eines ausgesprochen geringen Angebots von Häusern auf dem Immobilienmarkt, in Verbindung mit einer sehr geringen Leerstandsquote und einem geringen Angebot verfügbarer Baulücken einerseits und der aktuell hohe Nachfrage andererseits, scheint die Ausweisung von 2 Baugebieten in der Gemeinde Aarbergen in der Größe von ca. 40 Bauplätzen für den Zeitraum von 6 Jahren vertretbar. Eine Konkurrenz zu den Ansätzen der Innenentwicklung ist weder für einen der beiden Ortsteile anzunehmen noch für die gesamte Gemeinde Aarbergen oder angrenzende Gemeinden.

Vielmehr würde ein Verzicht auf diese Baugebiet zu einer Abwanderung von Bauwilligen in angrenzende Räume und zu einem Verlust von junger Bevölkerung und Innovation führen.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung

Thomas Zellmer/Ih
Dipl.-Geograf
Boppard-Buchholz, November 2019

Anlagen:

Grundsätze der Baulandpolitik in der Gemeinde Aarbergen, Fassung vom 30.08.2007

Ortsteil	Einwohner 31.12.2018	Einw.- Entwicklung 10 Jahre in %	Leerstand	Ein- und Zweipersonen haushalte > 75 Jahren	Baulücken	davon in öff. Hand	leer stehende Wirtschafts- gebäude	Bauland- reserven im F-Plan in ha	entspricht Baugrundst- ücken *	Nachfrage in den letzten 5 Jahren	verkauft in den letzten 5 Jahren
Daisbach	467	-8,60%	2	59	2	0	10	0	0	21	5
Hausen	665	-1,50%	1	74	5	2	12	2	30	89	17
Kettenbach	1.522	-2,00%	8	116	6	0	11	4	60	31	5
Michelbach	2.368	1,90%	8	163	29	0	11	0,3	4	64	19
Panrod	691	-0,60%	4	50	9	2	19	0,4	6	103	9
Rückershausen	803	-8,80%	1	70	4	0	30	2	30	45	0
Summe	6.506	-2,00%	24	532	55	4	93	8,7	130	353	55

* angenommen wird eine Dichte von 15 Baugrundstücken pro ha Brutto-Baulandreserve

Gemeinde Aarbergen



Vorlage an die Gemeindevertretung

Drucksache VL-122/2019 1. Ergänzung	- öffentlich -	05.12.2019
Aktenzeichen	FB-3A U.M.	
Sachbearbeiter/in	Ulrich Metz	
Fachbereich	Fachbereich 2 - Gemeindeentwicklung und Liegenschaftsmanagement	

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand der Gemeinde Aarbergen	04.12.2019	beschließend
Gemeindevertretung der Gemeinde Aarbergen	12.12.2019	beschließend

Ankauf des Verwaltungsgebäudes „B3“, Passavant-Geiger-Straße 1, 65326 Aarbergen

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Aarbergen beschließt den Ankauf des Verwaltungsgebäudes „B3“, Passavant-Geiger-Straße 1, 65326 Aarbergen, von der Roediger Real Estate GmbH, Kinzigheimer Weg 104, 63450 Hanau.

Die Beschlussfassung gilt unter dem Vorbehalt einer Genehmigung des 1. Nachtragshaushaltsplanes 2019 durch die Kommunalaufsicht des Rheingau-Taunus-Kreises.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Aarbergen wird beauftragt, die vertragliche Abwicklung unter Berücksichtigung der vorliegenden wirtschaftlichen und steuerrechtlichen Gutachten und im Rahmen der durch die Gemeindevertretung eingestellten Verpflichtungsermächtigungen im 1. Nachtragshaushaltsplan 2019 sowie der bereitgestellten Haushaltsmittel im Haushaltsplan 2020 vorzunehmen.

Desweiteren wird der Gemeindevorstand der Gemeinde Aarbergen nach Vertragsabschluss beauftragt, zeitnah die noch notwendigen baulichen Maßnahmen im und am Verwaltungsgebäude „B 3“ zu beauftragen, um einen Umzug der Gemeindeverwaltung vom derzeitigen Rathausstandort in das neue Verwaltungsgebäude „B 3“ bis zum Jahresende 2020 umsetzen zu können.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine Ausgaben zu leisten:	<input type="checkbox"/>
Haushaltsmittel stehen im Haushalt bereit:	<input checked="" type="checkbox"/>
Produkt/Sachkonto 3.01.09/1101.841821 „Profit-Center-B3 - Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken/Gebäuden“	
Haushaltsansatz € für Ankauf Verwaltungsgebäude:	5.450.000
Bereits ausgegeben €:	0
Noch vorhanden €:	5.450.000

Haushaltsmittel stehen nicht bereit:	<input type="checkbox"/>		
Einstellung muss im Nachtrag erfolgen:	Üpl:	<input type="checkbox"/>	Apl: <input type="checkbox"/>
Produkt/Sachkonto:			
Evtl. Stellungnahme: Die genannten HH-Mittel sind im 01. NPL-Haushalt 2019 als Verpflichtungsermächtigung z.L. 2020 veranschlagt und dem zufolge auch im HPL 2020 bei entsprechender HH-Stelle als Auszahlungsmittel veranschlagt. Beschluss erfolgte durch die Gemeindevertretung am 04.12.2019; die Genehmigung der Finanzaufsicht des Rheingau-Taunus-Kreises ist abzuwarten.			
Finanzielle Bewertung des Fachbereiches erfolgt:	<input checked="" type="checkbox"/>	gez. Sabine Hartenfels Leitung Fachbereich 3 - Finanzen Datum: 05.12.2019	

Begründung:

Es wird auf die umfangreichen Beratungen zu dieser Thematik in den Sitzungen des Gemeindevorstandes und des Haupt- und Finanzausschusses mit den dazu zur Verfügung gestellten Unterlagen, Gutachten und Wirtschaftlichkeitsberechnungen sowie den jeweiligen Niederschriften verwiesen.

Die Gesamtkosten incl. Ankauf des Verwaltungsgebäudes „B3“, dem Gebäudegrundstück, dem Erweiterungsgrundstück und den vorzunehmenden Umbaumaßnahmen sowie den anfallenden Nebenkosten belaufen sich nach derzeitigem Beratungsstand auf insgesamt 5.926.000 €. Der Kaufpreis für das Verwaltungsgebäude „B3“ ist noch nicht endverhandelt und könnte sich in seiner Gesamthöhe noch verändern.

Die Beschlussfassung der Gemeindevertretung gilt grundsätzlich unter dem Vorbehalt einer Genehmigung des 1. Nachtragshaushaltsplanes 2019 durch die Kommunalaufsicht des Rheingau-Taunus-Kreises.

Die seitens des Gemeindevorstandes der Gemeinde Aarbergen bis zum 31.12.2019 vorzunehmende verbindliche schriftliche Käuferklärung (Vorvertrag) gegenüber der Roediger Real Estate GmbH kann somit erst nach schriftlichem Eingang der Genehmigung des 1. Nachtragshaushaltsplanes 2019 durch die Kommunalaufsicht des Rheingau-Taunus-Kreises erfolgen.

Der Entwurf des endgültigen Kaufvertrages ist vor einer Unterschriftsleistung inhaltlich vorab noch durch einen Fachanwalt bzw. durch den Hessischen Städte- und Gemeindebund zu prüfen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Aarbergen hat die weitere vertragliche Abwicklung unter Berücksichtigung der vorliegenden wirtschaftlichen und steuerrechtlichen Gutachten und im Rahmen der durch die Gemeindevertretung eingestellten Verpflichtungsermächtigungen im 1. Nachtragshaushaltsplan 2019 sowie der bereitgestellten Haushaltsmittel im Haushaltsplan 2020 vorzunehmen.

Als Zahlungstermin der Kaufpreissumme ist der 15. Juni 2020 vereinbart worden.

Als Übergabetermin des Verwaltungsgebäudes „B 3“ an die Gemeinde Aarbergen als neuer Eigentümer ist dann der 01. Juli 2020 vorgesehen.

Ein Umzug der Gemeindeverwaltung aus dem jetzigen Rathaus in das Verwaltungsgebäude „B 3“ wird für das 3./4. Quartal 2020 eingeplant. Bereits im ersten Halbjahr können nach Absprache mit dem Eigentümer noch notwendige bauliche Maßnahmen in den für die Gemeindeverwaltung vor-

gesehenen Geschossen vorgenommen werden, da diese noch auf die Verwaltungsstruktur und künftige personelle Ausrichtung und Besetzung der vier Fachbereiche angepasst werden müssen.

Desweiteren müssen im und am Gebäude noch Maßnahmen für einen behindertengerechten Zugang vorgesehen werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

<u>Sachliche Bewertung des Fachbereiches erfolgt:</u>	<input checked="" type="checkbox"/>	gez. Ulrich Metz Datum: 05.12.2019
<u>Rechtliche Bewertung des Fachbereiches erfolgt:</u>	<input checked="" type="checkbox"/>	gez. Ulrich Metz Datum: 05.12.2019
<u>Vorlage gesehen und zur Beschlussfassung eingebracht:</u>	<input checked="" type="checkbox"/>	gez. Matthias Rudolf Bürgermeister Datum: 05.12.2019

Gemeinde Aarbergen



Vorlage an die Gemeindevertretung

Drucksache VL-121/2019 1. Ergänzung	- öffentlich -	05.12.2019
Aktenzeichen	FB-3A U.M.	
Sachbearbeiter/in	Ulrich Metz	
Fachbereich	Fachbereich 3A - Verwaltungssteuerung - Allg. Verwaltung	

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand der Gemeinde Aarbergen	04.12.2019	beschließend
Gemeindevertretung der Gemeinde Aarbergen	12.12.2019	beschließend

Änderung zum Gebietsänderungsvertrag vom 23.10.1970

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Aarbergen beschließt zu § 5 Abs. 1 des Gebietsänderungsvertrages vom 23.10.1970 folgende Änderung:

§ 5 Abs. 1 lautet:

„Die Gemeindevertretung der Gemeinde Aarbergen legt den Sitz der Gemeindeverwaltung fest.“

Finanzielle Auswirkungen:

Keine Ausgaben zu leisten:	<input checked="" type="checkbox"/>	
Haushaltsmittel stehen im Haushalt bereit:	<input type="checkbox"/>	
Produkt/Sachkonto:		
Haushaltsansatz €:		
Bereits ausgegeben €:		
Noch vorhanden €:		
Haushaltsmittel stehen nicht bereit:	<input type="checkbox"/>	
Einstellung muss im Nachtrag erfolgen:	Üpl: <input type="checkbox"/>	Apl: <input type="checkbox"/>
Produkt/Sachkonto:		
<u>Evtl. Stellungnahme:</u>		
Finanzielle Bewertung des Fachbereiches erfolgt:	<input checked="" type="checkbox"/>	gez. Sabine Hartenfels Leitung Fachbereich 3 - Finanzen Datum: 13.11.2019

Begründung:

Einhergehend mit dem geplanten Kauf des B3-Gebäudes soll der künftige Sitz der Gemeindeverwaltung nicht mehr im Rathaus in Aarbergen-Kettenbach, Rathausstraße 1 sein, sondern im B3-Gebäude in der Passavant-Roediger Straße 1.

Hierzu wird eine Änderung zu § 5 Abs. 1 des Gebietsänderungsvertrages vom 23.10.1970 notwendig.

In § 5 Abs. 1 heißt es derzeit:

„Die Verwaltung der neuen Gemeinde hat vorläufig ihren Sitz im Ortsteil Kettenbach“

Es müsste nun der Beschluss gefasst werden, dass die Verwaltung der Gemeinde Aarbergen ihren künftigen Sitz im Ortsteil Michelbach haben wird oder alternativ, dass die Gemeindevertretung der Gemeinde Aarbergen den Sitz der Gemeindeverwaltung grundsätzlich per Einzelbeschluss festlegen kann.

Der Gemeindevorstand schlägt folgende Beschlussfassung vor:

§ 5 Abs. 1 lautet:

„Die Gemeindevertretung der Gemeinde Aarbergen legt den Sitz der Gemeindeverwaltung fest.“

Nach Rücksprache mit dem HSGB ist für die Beschlussfassung in der Gemeindevertretung die einfache Mehrheit ausreichend, da es zum Gebietsänderungsvertrag keine Regelungen in der Hauptsatzung gibt.

Zu beteiligen sind hier die beiden Ortsbeiräte Kettenbach und Michelbach sowie die Kommunalaufsicht des Rheingau-Taununs-Kreises.

Der Ortsbeirat Michelbach hat eine Vorab-Stellungnahme hierzu bereits mit Schreiben vom 22.11.2019 mitgeteilt.

„*Bezüglich der Verlegung des Sitzes der Gemeindeverwaltung von Kettenbach nach Michelbach bestehen von Seiten des Ortsbeirates Michelbach keine Einwände.*“

Der Ortsbeirat Kettenbach wird ebenfalls bis zum 12.12.2019 eine Stellungnahme abgeben.

<u>Sachliche Bewertung des Fachbereiches erfolgt:</u>	<input checked="" type="checkbox"/>	gez. Ulrich Metz Datum: 13.11.2019
<u>Rechtliche Bewertung des Fachbereiches erfolgt:</u>	<input checked="" type="checkbox"/>	gez. Ulrich Metz Datum: 13.11.2019
<u>Vorlage gesehen und zur Beschlussfassung eingebracht:</u>	<input checked="" type="checkbox"/>	gez. Matthias Rudolf Bürgermeister Datum: 13.11.2019

Anlage(n):

- (1) Abschrift
- (2) Aarbergen-Gebietsänderungsvertrag1971\Original-vom23-10-1970

Gebietsänderungsvertrag

Zwischen den Gemeinden Michelbach, Kettenbach, Hausen ü. Aar, Panrod und Daisbach wird aufgrund der §§ 16 ff HGO folgender Gebietsänderungsvertrag geschlossen:

§ 1

- (1) Die Gemeinden Michelbach, Kettenbach, Hausen ü. Aar, Panrod und Daisbach schließen sich mit Wirkung ab 1. Januar 1971 zu der neuen Gemeinde

A a r b e r g e n

zusammen.

- (2) Die bisherigen Gemeinden bilden Ortsteile der neuen Gemeinde und führen ihren bisherigen Namen als Ortsteile der neuen Gemeinde weiter.
- (3) Die bisher in den Gemeinden geführten Wappen bleiben - außer im Dienstverkehr der Organe der neuen Gemeinde - erhalten.

§ 2

Die neue Gemeinde ist Rechtsnachfolgerin der Gemeinden Michelbach, Kettenbach, Hausen ü. Aar, Panrod, Daisbach und Rückershausen.

§ 3

- (1) Mit dem rechtswirksamen Zusammenschluß der Gemeinden Michelbach, Kettenbach, Hausen ü. Aar, Panrod und Daisbach zu einer neuen Gemeinde, gehen die Organe der zusammengeschlossenen Gemeinden unter.
- (2) Für die Zeit vom rechtswirksamen Zusammenschluß bis zur Konstituierung der neuen Gemeindeorgane sind Staatsbeauftragte nach § 141 HGO für die Erledigung der laufenden Geschäfte zu bestellen.
- (3) Der gemeinsame Ausschuß für die Fragen der kommunalen Zusammenarbeit an der Unteren Aar wird der oberen Aufsichtsbehörde vorgeschlagen, die bisherigen Bürgermeister als Staatsbeauftragte für die Wahrnehmung der Aufgaben des Gemeindevorstandes zu bestellen mit der Empfehlung, daß das Amt des Bürgermeisters von
Herrn Hans H e r r m a n n ,
das des Erstem Beigeordneten von
Herrn Kurt S c h m i t t
wahrgenommen wird.

Die jetzigen Gemeindevertretungen werden aus ihrer Mitte je 1 Mitglied zur Bestellung als Staatsbeauftragte für die Wahrnehmung der Aufgaben der Gemeindevertretung vorgeschlagen.

§ 4

Soweit die Wohnung oder der Aufenthalt in den bisherigen Gemeinden für Rechte und Pflichten maßgebend ist, wird die Wohn- und Aufenthaltsdauer in den bisherigen Gemeinden angerechnet.

§ 5

- (1) Die Verwaltung der neuen Gemeinde hat vorläufig ihren Sitz im Ortsteil Kettenbach.
- (2) Im Ortsteil Michelbach wird vorläufig eine Außenstelle der Gemeindeverwaltung eingerichtet. Einzelheiten über deren Arbeitsweise bestimmt der Gemeindevorstand.
- (3) In den übrigen Ortsteilen hat der Gemeindevorstand mindestens einmal in der Woche eine Sprechstunde abzuhalten.
- (4) Bis zur Konstituierung der neuen Organe wird die Sprechstunde von den bisherigen Bürgermeistern wahrgenommen.

§ 6

Bedienstete der bisherigen Gemeinden werden in den Dienst der neuen Gemeinde übernommen, soweit gesetzliche und tarifliche Bestimmungen es erfordern.

§ 7

Das bestehende Ortsrecht bleibt vorläufig in den einzelnen Ortsteilen in Kraft. Die Vorschriften über kommunale Abgaben sollen möglichst bis zum 31. Dezember 1971 durch neues Ortsrecht ersetzt werden.

§ 8

- (1) Das Ortsgericht soll sich aus Bürgern aller Ortsteile zusammensetzen.
- (2) Die freiwilligen Feuerwehren der jetzigen Gemeinden behalten vorerst ihre Selbständigkeit. Eine Fusion ist anzustreben. Einzelheiten sind mit dem zuständigen Leiter des Löschbezirks bzw. dem Kreisbrandinspektor zu vereinbaren.
- (3) Die Friedhöfe sollen -auch bei notwendig werdender Neuanlage- in den einzelnen Ortsteilen bleiben.

§ 9

- (1) In den Ortsteilen Michelbach, Kettenbach, Hausen ü. Aar, Panrod und Daisbach werden Ortsbeiräte gebildet, gem. § 82 HGO.

- (2) Ortsbeiräte haben das Recht, einen Vertreter in die Ausschüsse der Gemeindevertretung nach § 62 HGO zu entsenden.

§ 10

- (1) Die bisherigen Jagdbezirke bleiben vorläufig bestehen.
(2) Die Vatertierhaltung in den Ortsteilen bleibt im erforderlichen Umfang gewährleistet.

§ 11

Es ist alsbald ein Flächennutzungsplan aufzustellen, in dem ausreichend Gewerbegebiete zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze auszuweisen sind.

§ 12

Über Meinungsverschiedenheiten, die sich aus der Auslegung dieses Vertrages ergeben, entscheidet die Aufsichtsbehörde.

§ 13

Dieser Vertrag tritt am 1. 1. 1971 in Kraft.

Michelbach, Kettenbach, Hausen ü. Aar, Panrod und Daisbach,
den 23. Oktober 1970

- Siegel -	Für die Gemeinde Michelbach:
	(Herrmann) (Bernhardt) Bürgermeister I. Beigeordneter
- Siegel -	Für die Gemeinde Kettenbach:
	(Schmitt) (Kind) Bürgermeister I. Beigeordneter
- Siegel -	Für die Gemeinde Hausen ü. Aar:
	(Enders) (Jordan) Bürgermeister I. Beigeordneter
- Siegel -	Für die Gemeinde Panrod:
	(Heckelmann) (Christ) Bürgermeister I. Beigeordneter
- Siegel -	Für die Gemeinde Daisbach:
	(Kopp) (Kind) I. Beigeordneter Beigeordneter

Gebietsänderungsvertrag

Zwischen den Gemeinden Michelbach, Kettenbach, Hausen U. Aar, Panrod und Daisbach wird aufgrund der §§ 16 ff HGO folgender Gebietsänderungsvertrag geschlossen:

§ 1

- (1) Die Gemeinden Michelbach, Kettenbach, Hausen U. Aar, Panrod und Daisbach schließen sich mit Wirkung vom 1. Januar 1971 zu der neuen Gemeinde

A n s b a c h

zusammen.

- (2) Die bisherigen Gemeinden bilden Ortsteile der neuen Gemeinde und führen ihren bisherigen Namen als Ortsteile der neuen Gemeinde weiter.
- (3) Die bisher in den Gemeinden geführten Wappen bleiben -außer im Dienstverkehr der Organe der neuen Gemeinde- erhalten.

§ 2

Die neue Gemeinde ist Rechtsnachfolgerin der Gemeinden Michelbach, Kettenbach, Hausen U. Aar, Panrod, ~~Daisbach~~ und Rickerhausen.

§ 3

- (1) Mit der rechtswirksamen Freimachung der Gemeinden Michelbach, Kettenbach, Hausen U. Aar, Panrod und Daisbach zu einer neuen Gemeinde gehen die Aufgaben der zusammengefallenen Gemeinden auf die neue Gemeinde über.
- (2) Für die Zeit vor rechtswirksamer Freimachung der Gemeinden Michelbach, Kettenbach, Hausen U. Aar, Panrod und Daisbach zur Konstituierung der neuen Gemeinde überträgt der Staat den Aufgaben nach § 301 HGO der die Angelegenheiten der laufenden Geschäfte zu bearbeiten.
- (3) Der gemeinsame Ausschuss für die Zeit vor Konstituierung der neuen Gemeinde wird als Aufsichtsbehörde vorgeschlagen, die beschließend als Minister als Staatsbeauftragte für die Wahrnehmung

der Aufgaben des Gemeindevorstandes zu bestellen mit
der Empfehlung, daß das Amt des Bürgermeisters von
Herrn Hans Herrmann
das des Ersten Beigeordneten von
Herrn Kurt Schmidt
wahrzunehmen wird.

Die jetzigen Gemeindevertretungen werden aus ihrer
Mitte je 1 Mitglied zur Bestellung als Vizebürgermei-
sträger für die Wahrnehmung der Aufgaben der Gemein-
devertretung vorgeschlagen.

§ 4

Soweit die Wohnungen oder der Aufenthalt in den bis-
herigen Gemeinden für Rechte und Pflichten maßgebend
ist, wird die Wohn- und Aufenthaltsdauer in den bis-
herigen Gemeinden angerechnet.

§ 5

- (1) Die Verwaltung der neuen Gemeinde hat ihren Sitz
Sitz im Ortsteil Kottenbach.
- (2) Im Ortsteil Hühelbach wird verständig eine Stelle
in der Gemeindeverwaltung eingebracht. Hier
über deren Arbeitsweise bestimmt der Gemeindevorstand.
- (3) In den übrigen Ortsteilen hat der Gemeindevorstand
mindestens einmal in der Woche eine Sprechstunde
zu halten.
- (4) Die zur Konstituierung der neuen Gemeinde aus
Sprechstunde von den bisherigen Bürgermeistern
gewählten

§ 6

Rechtsverhältnisse der bisherigen Gemeinden werden durch
Dienst der neuen Gemeinde übertragen; soweit mög-
liche und tarifliche Bestimmungen an Ort und Stelle

§ 7

Das höchste Ortsrecht bleibt vollständig in den

einzelnen Ortsteilen in Kraft. Die Vorschriften über kommunale Abgaben sollen möglichst bis zum 31. Dezember 1971 durch neues Ortsrecht ersetzt werden.

§ 8

- (1) Das Ortsgericht soll sich aus Bürgern aller Ortsteile zusammensetzen.
- (2) Die freiwilligen Feuerwehren der ortsigen Gemeinden behalten vorerst ihre Selbstständigkeit. Eine Fortentwicklung anzustreben. Einzelheiten sind mit dem zuständigen Leiter des Ländbezirks bzw. den Kreisbehörden abzu vereinbaren.
- (3) Die Friedhöfe sollen - auch bei notwendig werdender Neuanlage - in den einzelnen Ortsteilen bleiben.

§ 9

- (1) In den Ortsteilen Michelbach, Hattenbach, Hünfelden, Arn, Pörsch und Dinsbach werden Feuerwehren gemäß dem gen. § 84 HGO.
- (2) Ortsbeiräte haben das Recht, einen Vertreter an Ausschüsse der Gemeindeverwaltung nach § 14 HGO zu entsenden.

§ 10

- (1) Die bisherigen Jagdbezirke bleiben unverändert bestehen.
- (2) Die Verortlichung in den Ortsteilen bleibt für den forstlichen Nutzung gewährleistet.

§ 11

Es ist alsbald ein Vorkennungsplan aufzustellen, in dem ausreichend Gewerbegebiete zur Befriedigung der städtischen Arbeitsplätze auszuweisen sind.

§ 12

Über Meinungsverschiedenheiten, die sich aus der Auslegung dieses Vertrages ergeben, entscheidet die Aufsichtsbehörde.

§ 13

Dieser Vertrag tritt am 1.1.1971 in Kraft.

Michelbach, Kottenbach, Hausen H.Aar, Ebnrod und
Deibach, den 23. Oktober 1970



Für die Gemeinde Michelbach:

Herrmann
.....
Bürgermeister

Beckhardt
.....
1. Beigeordneter



Für die Gemeinde Kottenbach:

[Signature]
.....
Bürgermeister

Kind
.....
1. Beigeordneter



Für die Gemeinde Hausen H.Aar:

Jordan
.....
Bürgermeister

Jordan
.....
1. Beigeordneter



Für die Gemeinde Ebnrod:

Kochlin am
.....
Bürgermeister

Kochlin am
.....
1. Beigeordneter



Für die Gemeinde Deibach:

Progg
.....
1. Beigeordneter

Kind
.....
Beigeordneter