

N i e d e r s c h r i f t über die 9. Sitzung des Planungs- und Bauausschusses in der Legislaturperiode 2021/2026 vom 18.07.2022

Anwesende:

Verst, Christian (CDU)
Grünewald, Thomas (SPD)
Gücklhorn, Tobias (ÜWG) in Vertretung von Rüdiger Stapp
Morgenroth, Bernd (SPD) in Vertretung von Jürgen Beck
Raab, Christoph (ÜWG)
Raab, Georg (ÜWG) in Vertretung von Bernd Paulus
Schäfer, Ulrich (SPD)
Voit, Holger (CDU) in Vertretung von Christian Heß
Olt, Uwe

Schriftführer:

Schäfer, Marco

Entschuldigt fehlten:

Heß, Christian (CDU)
Beck, Jürgen (SPD)
Paulus, Bernd (ÜWG)
Stapp, Rüdiger (ÜWG)

Stellv. Ausschussvorsitzender Christian Verst eröffnet die Sitzung des Planungs- und Bauausschusses um 19:00 Uhr und stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgt und der Ausschuss beschlussfähig ist. Die Sitzung findet gemeinsam mit dem Haupt- und Finanzausschuss statt.

Der Planungs- und Bauausschuss verhandelt sodann nach folgender einvernehmlich festgestellter

T a g e s o r d n u n g :

öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des Protokolls der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 30.05.2022
2. Mitteilungen und Anfragen
 - 2.1 Baustellenverkehr in der Bogenstraße (MI-50/2022)
 - 2.2 Jubiläumsfeierlichkeiten "900 + 2 Jahre" Breitenbrunn (MI-51/2022)
 - 2.3 Bericht über die Abwicklung des Haushaltsplanes 2022 zum Stand 31.05.2022 (MI-52/2022)
3. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Solaranlage im Park für grüne Technologien - Hainhaus" in der Gemarkung Breitenbrunn gemäß § 13 BauGB hier: Einleitung des Verfahrens (VL-193/2022)
4. Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage zwischen Lützel-Wiebelsbach und Seckmauern (VL-191/2022)
hier: Entscheidung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB
5. Verkauf und Abtretung der Kommanditanteile der Gemeinde Lützelbach an der Windpark Hainhaus GmbH & Co. KG (VL-192/2022)
6. Weiterer Umgang mit der ganzheitlichen Infrastrukturbetrachtung Straßen/Wasser/Abwasser (VL-194/2022)
7. Künftige Erhebung von Straßenbeiträgen (VL-195/2022)

Sitzungsverlauf

öffentliche Sitzung

1. **Genehmigung des Protokolls der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 30.05.2022**

Zur Niederschrift über die letzte Ausschusssitzung liegen keine Anmerkungen vor. Die Niederschrift gilt somit als genehmigt.

2. **Mitteilungen und Anfragen**

- | | |
|--|-------------------|
| 2.1 Baustellenverkehr in der Bogenstraße | MI-50/2022 |
| 2.2 Jubiläumsfeierlichkeiten "900 + 2 Jahre" Breitenbrunn | MI-51/2022 |
| 2.3 Bericht über die Abwicklung des Haushaltsplanes 2022 zum Stand 31.05.2022 | MI-52/2022 |

Ergänzend zu den vorliegenden Mitteilungen informiert der Bürgermeister über einen größeren Kanalschaden im Ortsteil Seckmauern. Hierzu wird noch eine schriftliche Mitteilung vorgelegt.

Aus den Reihen der Ausschussmitglieder wird darum gebeten, in der Sitzung der Gemeindevertretung über den aktuellen Stand der Vermarktung der beiden Neubaugebiete zu informieren.

3. **Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Solaranlage im Park für grüne Technologien - Hainhaus" in der Gemarkung Breitenbrunn gemäß § 13 BauGB hier: Einleitung des Verfahrens** **VL-193/2022**

Innerhalb des ehemaligen Munitionslagers am Hainhaus bestehen bekanntlich zwei Bebauungspläne, die jeweils den Kontext „grüne Technologien“ haben. Die dadurch bestehenden Zweckbindungen schränken die Möglichkeiten für anderweitige Nutzungen mehr oder weniger stark ein. Davon betroffen ist auch das sogenannte „4-bikes-festival“, das im September 2021 Premiere feierte und dessen Abweichungen von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zunächst einmal geduldet wurden. Für die geplante Neuauflage im September 2022 soll nunmehr ein vereinfachtes Änderungsverfahren für einen der beiden Bebauungspläne eingeleitet werden, um im nach Südosten vorgelagerten Bereich der Bunkeranlagen eine Legitimation für die dort vorhandenen Erdaufschüttungen („Sprungschanzen“) zu schaffen.

Nach entsprechender Vorabstimmung hat die Veranstalterfirma pq-world ein Planungsbüro mit der Erarbeitung eines Vorschlages zur Änderung bzw. Ergänzung der textlichen Festsetzungen mit Begründung beauftragt. Dieser Vorschlag wurde im Ratsinfosystem zur Verfügung gestellt und soll Grundlage für das einzuleitende Änderungsverfahren sein. Das Kreisbauamt hat allerdings darauf hingewiesen, dass es zur Durchführung des Verfahrens noch gewisser Konkretisierungen bedarf, die nach dem von der Gemeindevertretung zunächst einmal zu fassenden Einleitungsbeschluss gemeinsam abgestimmt werden sollen. Die OREG als Grundstückseigentümerin ist ebenfalls involviert und hat ihre Zustimmung gegenüber pq-world erteilt. Diese wiederum ist Voraussetzung für eine städtebauliche Vereinbarung, die zwischen pq-world und der Gemeinde geschlossen werden soll, um eine vertragsrechtliche Grundlage für das Bauleitverfahren vor allem auch hinsichtlich der Kostenübernahme zu haben.

Parallel zur Einleitung dieses Verfahrens hat die Firma pq-world auch die Genehmigung für das diesjährige 4-bikes-Festival beantragt. Auch wenn hierzu im Detail noch Klärungsbedarf besteht, wird davon ausgegangen, dass das Event im September plangemäß stattfinden kann.

Die als Gäste anwesenden Herren Krings und Rothermich von der Firma pq-world geben auf Nachfrage einige Informationen zum Stand der Planungen für das Event.

Beschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss spricht die Empfehlung an die Gemeindevertretung aus, wie folgt zu beschließen:

Die Gemeindevertretung beschließt, auf Basis der vorliegenden Erläuterungen das Verfahren für eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Solaranlage im Park für grüne Technologien – Hainhaus“ gemäß § 13 BauGB einzuleiten. Im Zuge dessen sind noch erforderliche Konkretisierungen gemäß den Hinweisen des Kreisbauamtes vorzunehmen und mit den maßgeblichen Behörden abzustimmen.

Beratungsergebnis:

Einstimmig

4. Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage zwischen Lützel- VL-191/2022 Wiebelsbach und Seckmauern hier: Entscheidung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB

Ausschussmitglied Ulrich Schäfer nimmt an der Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil.

Das Projekt wurde in der gemeinsamen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses und des Haupt- und Finanzausschusses am 30.05.2022 durch einen Vertreter der Firma Abo Wind vorgestellt. Die Unterlagen hierzu wurden als Ergänzung zur Vorlage 149/2022 zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus wurde mit der aktuellen Vorlage VL-191/2022 der in der Ausschussberatung angesprochene Kriterienkatalog der Gemeinde Reichelsheim vorgelegt, der dort von der Gemeindevertretung als Orientierungsgrundlage beschlossen wurde.

Die Gemeindevertretung hat die weitere Beratung und Beschlussfassung bis zur nächsten Sitzung zurückgestellt, so dass nunmehr eine grundsätzliche Entscheidung darüber getroffen werden sollte, ob das Projekt und die dafür notwendige Aufstellung eines Bebauungsplanes befürwortet wird.

In der Aussprache signalisieren die Vertreter der ÜWG-Fraktion, dass sie noch weiteren Beratungsbedarf haben und insofern für eine erneute Vertagung der Angelegenheit plädieren. Aus ihrer Sicht sollten vor einer Entscheidungsfindung weitere Informationen (z.B. über die Suche nach etwaigen Alternativflächen sowie über die beabsichtigte Weiterentwicklung des Hainhaus-Areals) eingeholt werden. Bei der CDU-Fraktion gibt es kein einheitliches Meinungsbild, während die SPD-Fraktion für einen positiven Grundsatzbeschluss plädiert, wobei sie die Ausgestaltung des Bebauungsplanes auf Grundlage noch festzulegender Kriterien ergebnisoffen angehen möchte.

Beschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss spricht die Empfehlung an die Gemeindevertretung aus, die Beratung der Angelegenheit noch einmal bis zur nächsten Sitzung zu vertagen.

Beratungsergebnis:

5 Ja-Stimmen (3 x ÜWG; 2 x CDU) 2 Nein-Stimmen (2 x SPD)

5. Verkauf und Abtretung der Kommanditanteile der Gemeinde Lützelbach an VL-192/2022 der Windpark Hainhaus GmbH & Co. KG

Anknüpfend an die Mitteilung MI-40/2022 wird berichtet, dass das Kaufangebot für die Windpark Hainhaus GmbH & Co. KG in weiteren Gesprächsrunden finalisiert wurde und nunmehr den Gremien der drei Gesellschafter (Gemeinde, OREG und EGO) zur Beratung und Zustimmung vorgelegt werden kann. Der

hierzu ausgearbeitete Kaufvertragsentwurf wurde als nichtöffentliche Anlage zur Vorlage 192/2022 im Ratsinfosystem bereitgestellt, da dieser grundsätzlich der Vertraulichkeit unterliegt. Seine wesentlichen Inhalte stellen sich wie folgt dar:

- Verkauft wird das komplette Unternehmen durch Abtretung der Kommanditanteile der Gesellschafter im Rahmen eines sogenannten Share-deals auf Grundlage einer rückwirkend zum 01.01.2021 unter Einbeziehung aller Konten vorgenommenen wirtschaftlichen Bewertung in Höhe von 3,385 Mio €. Diese beinhaltet die Übernahme der zum Stichtag noch bestehenden Bankschulden, die Ablösung der Gesellschafterdarlehen und darüber hinaus noch einen Kaufpreis für die Kommanditanteile in Höhe von rd. 167.000 €.
- Zusätzlich partizipieren die Gesellschafter im Zeitraum vom 01.01.2023 bis 30.06.2024 ab einem Stromeinspeiseerlös von insgesamt 1,05 Mio € mit der Hälfte am übersteigenden Betrag. Damit verrechnet werden allerdings etwaige Kosten bzw. finanzielle Nachteile, die der Käuferin aus einem von ihr angestrebten neuen Gestattungsvertrag mit dem Grundstückseigentümer bzw. einem Nachtrag hierzu entstehen. Diesbezüglich besteht ein Risiko für eine Rückabwicklung des Kaufvertrages, wenn ein neuer Gestattungsvertrag nicht bis zum 31.12.2022 abgeschlossen werden kann. Nachdem sich für den Grundstückseigentümer keine Nachteile aus einem Neuabschluss ergeben und die Abstimmung hierüber läuft, wird davon ausgegangen, dass dieses Risiko nicht zum Tragen kommt.
- Die Gesellschafter geben einige Garantieverprechen vor allem in Bezug auf die korrekte Führung und den unbedenklichen Zustand ihres Unternehmens sowie die Erfüllung und das Vorliegen bestimmter Voraussetzungen für den Weiterbetrieb der Windenergieanlage ab. Deren Nichteinhaltung kann im Extremfall zwar zu einer Rückabwicklung des Kaufvertrages führen. Das daraus resultierende Risiko wird aber als gering eingeschätzt.

Bei Abschluss des Kaufvertrages erhält die Gemeinde Lützelbach das von ihr Ende 2016 bereitgestellte Gesellschafterdarlehen von 576.000 € in voller Höhe zurück. Außerdem fließt ihr aus dem Verkauf ihres Kommanditanteiles ein Betrag in Höhe von 75.253,77 € zu. Letztgenannter Betrag ist als Veräußerungsgewinn grundsätzlich steuerpflichtig. Da die Unternehmensbeteiligung für die Gemeinde aber nur einen vermögensverwaltenden Charakter hat, ist nicht davon auszugehen, dass auf diesen Gewinn Steuern zu zahlen sind. Auch anderweitige steuerliche Risiken werden aus dem Verkauf nicht gesehen.

Das Kaufangebot ist positiv zu bewerten, da damit die Veräußerung des Unternehmens zu attraktiven Bedingungen über dem einschätzbaren Marktwert der Anlage möglich ist und künftige Risiken, die mit dem Weiterbetrieb verbunden wären, vermieden werden. Diese Sicht wird durch eine eingeholte Expertise zur Wertermittlung der Anlage unterstützt. Nicht zuletzt deshalb wurde auf eine Ausschreibung der Verkaufsabsicht bzw. eine weitergehende Markterkundung verzichtet, zumal es dafür keine rechtliche Verpflichtung gibt. Stattdessen wurde dem Wunsch der Käuferseite Rechnung getragen, die zeitaufwändigen Verhandlungen und Prüfungen, die dem Kaufangebot zugrunde liegen, auf Basis einer sogenannten Exklusivitätsvereinbarung durchzuführen.

Die Aufsichtsräte der OREG und der EGO haben dem Verkauf des Unternehmens bereits grundsätzlich zugestimmt. Zusätzlich muss auch der Kreistag seine Zustimmung erteilen. Dessen Befassung ist im Anschluss an die Entscheidung durch die Gemeindevertretung voraussichtlich am 05.09.2022 vorgesehen, so dass der Verkauf ggf. im Zeitraum September 2022 vollzogen werden könnte.

Beschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss spricht die Empfehlung an die Gemeindevertretung aus, dem Verkauf und der Abtretung der Kommanditanteile der Gemeinde Lützelbach an der Windpark Hainhaus GmbH & Co. KG auf Grundlage des vorgelegten Kaufvertragsentwurfs zuzustimmen. Der Gemeindevorstand bzw. der Bürgermeister und der Erste Beigeordnete werden ermächtigt, den Kaufvertrag rechtsverbindlich zu zeichnen.

Beratungsergebnis:

Einstimmig

6. Weiterer Umgang mit der ganzheitlichen Infrastrukturbetrachtung Straßen/Wasser/Abwasser

VL-194/2022

Die Ergebnisse der Infrastrukturbetrachtung wurden in der Gemeindevertretung am 22.11.2021 vom beauftragten Ingenieurbüro vorgestellt. Für die Ortsteile Seckmauern, Lützel-Wiebelsbach und Breitenbrunn fehlen allerdings noch Erkenntnisse darüber, inwieweit es dort ergänzende Handlungsbedarfe hinsichtlich der Kanalhdraulik gibt. Dessen ungeachtet wird angestrebt, aus der sehr umfangreichen Gesamtschau erste Maßnahmen sowohl im Bereich der Unterhaltung als auch der grundhaften Instandsetzung zu identifizieren und deren Umsetzung vorzubereiten.

Für die heutige Ausschusssitzung war angedacht, über den Sachstand zu informieren und ggf. konkrete Handlungsansätze aufzuzeigen. Da der Bauamtsleiter Stephan Amend erkrankt ist, muss dies leider bis zur nächsten Sitzung verschoben werden.

Beschluss:

Es findet keine Beschlussfassung statt.

7. Künftige Erhebung von Straßenbeiträgen

VL-195/2022

Durch eine Veränderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen ist es den Kommunen bekanntlich seit einigen Jahren freigestellt, über die weitere Erhebung von Straßenbeiträgen, mit denen die Anlieger an den Kosten des Ausbaus bzw. der grundhaften Instandsetzung einer Gemeindestraße oder eines Gehweges beteiligt werden, eigenverantwortlich zu entscheiden.

Alternativ zur Diskussion stehen dabei:

- die Beibehaltung des seitherigen Systems der einmaligen Beiträge, die nur von den jeweils betroffenen Anliegern maßnahmenbezogen zu zahlen sind,
- die Einführung wiederkehrender (Jahres)Beiträge, die von allen Grundstückseigentümern innerhalb zu definierender Abrechnungsgebiete auf Basis eines mehrjährigen Maßnahmenplanes erhoben werden oder
- die Abschaffung der Beiträge und deren finanzielle Kompensation durch eine angemessene Anhebung des Hebesatzes der Grundsteuer B

Die Beratung und Entscheidung hierüber wurde seither zurückgestellt. Zunächst sollten über die in Auftrag gegebene Infrastrukturbetrachtung konkretere Erkenntnisse über den Maßnahmenumfang und den daraus resultierenden Finanzbedarf gewonnen werden. Außerdem bestand in der jüngeren Vergangenheit kein unmittelbarer Handlungsdruck durch konkrete Ausbauprojekte.

Die inzwischen vorliegenden Ergebnisse der Infrastrukturbetrachtung zeigen auf, dass es in den nächsten Jahren einen kontinuierlichen Handlungsbedarf vorrangig im Bereich der (nicht beitragspflichtigen) Straßenunterhaltung gibt, der über die Ergebnishaushalte zu finanzieren sein und insofern (unabhängig von der Beitragsdiskussion) die Höhe des Hebesatzes der Grundsteuer B mitbeeinflussen wird. Darüber hinaus müssen aber auch grundhafte Instandsetzungs- bzw. Ausbaumaßnahmen in den Blick genommen werden, so dass über die Frage der künftigen Erhebung der Straßenbeiträge diskutiert und entschieden werden sollte.

Die Aussprache zeigt, dass es in allen drei Fraktionen eine Präferenz dafür gibt, das seitherige System der einmaligen Straßenbeiträge beizubehalten, den Gemeindeanteil aber deutlich zu erhöhen. Entsprechende Entscheidungen haben im Kreisgebiet bereits die Kommunen Michelstadt und Höchst getroffen. Im Vergleich der beiden dort gewählten Prozentvarianten wird das Michelstädter Modell mit einer noch weitgehenden Entlastung der Anlieger favorisiert.

Demnach soll sich der Gemeindeanteil am beitragsfähigen Aufwand wie folgt verändern:

- 75 % (statt seither 25 %), wenn die Verkehrsanlage überwiegend dem Anliegerverkehr dient
- 85 % (statt seither 50 %), wenn die Verkehrsanlage überwiegend dem innerörtlichen Verkehr dient
- 90 % (statt seither 75 %), wenn die Verkehrsanlage überwiegend dem überörtlichen Durchgangsverkehr dient

Da es sich bei entsprechenden Maßnahmen um Investitionen handelt, wird der durch die Neuregelung entstehende gemeindliche Mehrbedarf letztlich über Kredite zu finanzieren sein. Da dieser sich auf die Ergebnisplanung des Haushaltes nur in Höhe der Zinsen auswirkt, besteht zunächst kein unmittelbarer Handlungsbedarf für eine finanzielle Kompensation. Gleichwohl wird sich der zu genehmigende Kreditrahmen natürlich immer im Kontext zur allgemeinen Haushaltslage und der in diesem Zusammenhang zu bewertenden finanziellen Leistungsfähigkeit bewegen müssen. Insofern wird eine stetige Überprüfung dieser Frage im Rahmen der jährlichen Haushaltsberatungen erforderlich sein.

Beschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss spricht die Empfehlung an die Gemeindevertretung aus, das seitherige System der einmaligen Straßenbeiträge beizubehalten, den Gemeindeanteil aber deutlich zu erhöhen. Konkret sollen die von der Stadt Michelstadt festgelegten Prozentsätze übernommen werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, eine entsprechende Änderungssatzung zur Straßenbeitragssatzung für die anstehende Sitzung der Gemeindevertretung vorzubereiten, die dort beschlossen werden kann. Hierzu soll der Tagesordnungspunkt um die Satzungsänderung erweitert bzw. konkretisiert werden.

Beratungsergebnis:

7 Ja-Stimmen 1 Stimmenthaltung (SPD)

Stellv. Ausschussvorsitzender Christian Verst schließt die Sitzung des Planungs- und Bauausschusses um 21:55 Uhr und bedankt sich bei den Ausschussmitgliedern für Ihre Teilnahme.

Lützelbach, 20.07.2022

Christian Verst
Stellv. Ausschussvorsitzender

Marco Schäfer
Schriftführer