

GR-Sitzung vom 18.03.2019 – öffentlich

DS Nr. 15 - ö

Zu TOP 2 – Beratung über den Abschluss einer Cyber-Versicherung

Wie im Gemeinderat beschlossen, hat die Gemeindeverwaltung wegen entsprechender Beratung zu dem Thema die WGV und die Firma Ostalb-IT angefragt.

Herr Binder, der Kommunalberater der WGV wird dem Gemeinderat zu dem Thema am 18.03. Rede und Antwort stehen und das Thema/ Angebot erläutern.

Leider sah sich die Firma Ostalb IT nicht in der Lage hier fachkundige Auskunft zu geben und wird niemanden entsenden.

Von Frau Wahl wurde eine kurze Umfrage bei den Nachbarkommunen durchgeführt, ob hier Cyber-Versicherungen bestehen. Das Ergebnis liegt dieser Drucksache anbei.

Ferner legen wir Ihnen nochmals das Angebot der Cyber-Versicherung, inkl. der Vertragsbedingungen zur Kenntnis anbei.

zu TOP 3 – Neubau Baubetriebshof

hier: Beratung und erster Entwurf am Standort Kleinteutschenhof

und

zu TOP 4 – Bebauungsplan „Sondergebiet Feuerwehr/ Bauhof“

hier: Aufstellungsbeschluss und Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Nachdem nun erste Signale des Landratsamtes kamen, dass wohl ein Bauhofneubau direkt im Anschluss an das Feuerwehrgerätehaus denkbar wäre, wird Herr Architekt Manfred Schoch dem Gemeinderat in der kommenden Sitzung einen ersten Entwurf vorstellen. Ziel der Verwaltung wäre es, das Projekt bis Ende September 2019 soweit voranzutreiben, dass wir hier einen ELR-Antrag Anfang Oktober stellen können und dann im Dezember einen Ausgleichsstockantrag. Deshalb sollte parallel, neben der Beratung und Planung, auch das Bebauungsplanverfahren vorangetrieben werden, da für die Förderanträge eine sichere Planungsgrundlage notwendig ist (wenn möglich sogar eine Baugenehmigung).

Daher wird in der Sitzung auch der Kreisplaner Jens Fuhrmann anwesend sein, der uns den ersten Planentwurf für einen Bebauungsplan vorstellt.

Ziel der Sitzung wäre es zum Tagesordnungspunkt 3 über den ersten Entwurf zu beraten und hier ggf. Änderungswünsche/Vorschläge zu formulieren, die dann bis zur Aprilsitzung eingearbeitet werden können.

Zum Tagesordnungspunkt 4 Bebauungsplan Sondergebiet Feuerwehr/Bauhof wäre das Ziel den Aufstellungsbeschluss und die Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu fassen.

Frankenreute

499

504



Grundriss Lageplan
M 1:200

Bauverhaben:
Neubau eines Bauhofs
Kleinenteutschenhof
74429 Sulzbach-Laufen

Bauherr:
Gemeinde Sulzbach-Laufen
Elsbach-24
74429 Sulzbach-Laufen

A.M. Schoch Architekturbüro
Königsstraße 10
74400 Merchingen
Telefon: 07141 9211720
Telefax: 07141 9211718

Datum: 06.03.2019
Maststab: 1:200
gezeichnet: BNO
Planer: Bauherr

Schnitt B-B

Schnitt A-A



Schnitt B-B

Schnitt A-A

528/1

520

519

518

517

506

504

528/2

528/3

528/1

520

519

518

517

506

504

**Zu TOP 5 – Bebauungsplan Sommerhalde, Erweiterung
hier: Beratung eines ersten Entwurfes**

Die Gemeindeverwaltung und Herr Kreisplaner Jens Fuhrmann möchten dem Gemeinderat einen ersten Entwurf für den Bebauungsplan Sommerhalde, Erweiterung vorstellen.

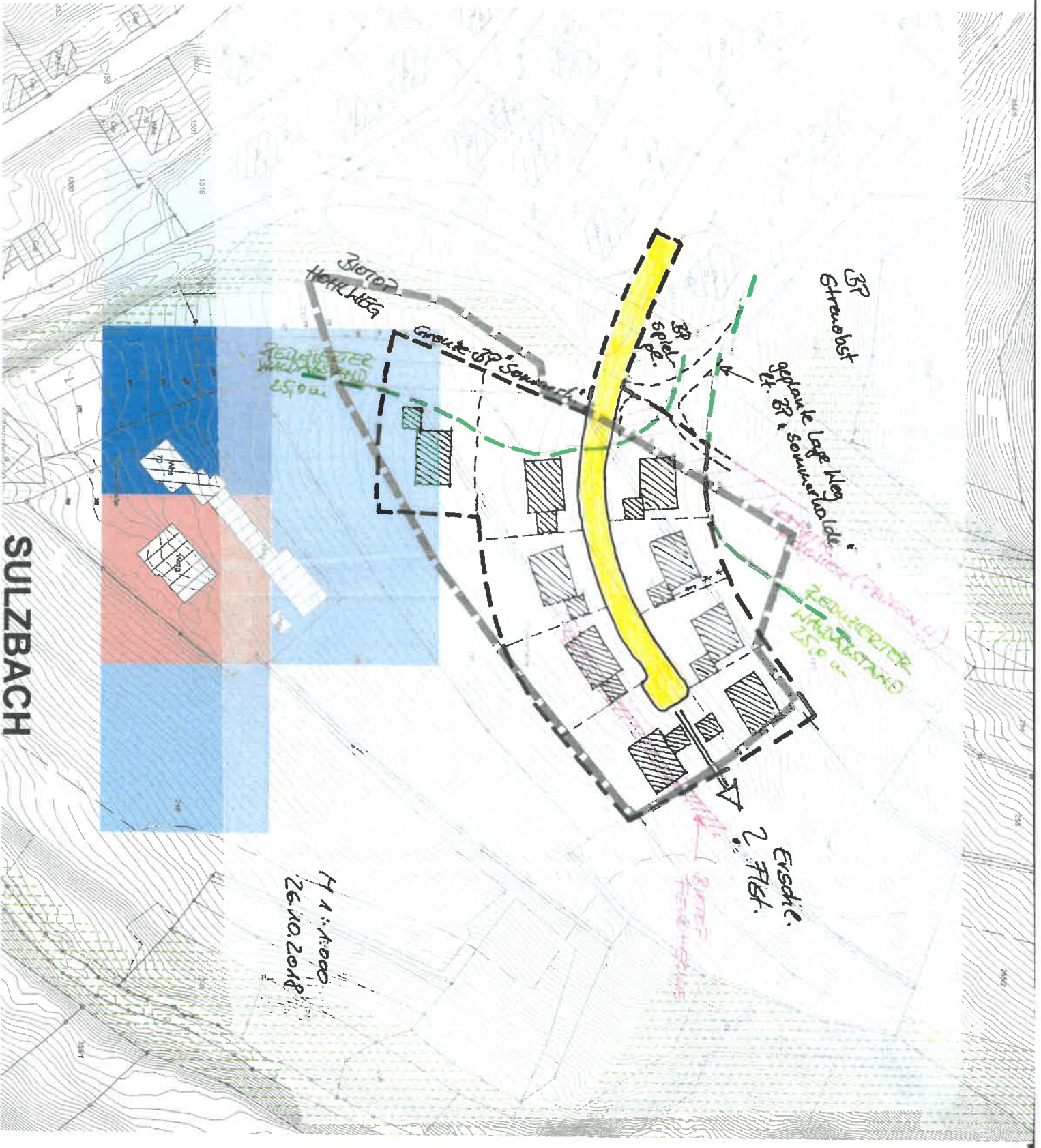
Aktuell fehlen in Sulzbach attraktive Wohnbauplätze, zumal wir in der Sommerhalde nur noch über einzelne Baulücken verfügen.

Die vom Kreisplanungsamt erstellte Planskizze würde 9 Bauplätze umfassen. Der ganz südliche Bauplatz wäre bereits reserviert durch Familie Nübel. Ferner haben sich bei der Gemeindeverwaltung bereits 4 Interessentinnen und Interessenten für Bauplätze in diesem Bereich gemeldet. Allerdings sind dies nur erste Interessensbekundungen, zumal bislang ja noch unklar ist, ob der Bebauungsplan überhaupt kommt.

Die Verwaltung bittet den Gemeinderat um Beratung, ob nun in diesem Bereich weiter geplant werden soll und ob ein Bebauungsplan in Angriff genommen werden kann.

Die Gemeindeverwaltung bittet die Damen und Herren Gemeinderäte sich hier ggf. im Vorfeld einen kurzen Eindruck der Lage direkt zu verschaffen. Das Gelände ist sicherlich nicht eben und weist eine Südhanglage aus. Die Aussicht und die Lage scheinen aber recht interessant zu sein.

SULZBACH



H 1:1.000
26.10.2018

BR Streuobst

BR Spätk.
BR Sommerapfel
BR Winterapfel

BR 2. Fl.
BR 1. Fl.
BR 3. Fl.
BR 4. Fl.
BR 5. Fl.
BR 6. Fl.
BR 7. Fl.
BR 8. Fl.
BR 9. Fl.
BR 10. Fl.
BR 11. Fl.
BR 12. Fl.
BR 13. Fl.
BR 14. Fl.
BR 15. Fl.
BR 16. Fl.
BR 17. Fl.
BR 18. Fl.
BR 19. Fl.
BR 20. Fl.
BR 21. Fl.
BR 22. Fl.
BR 23. Fl.
BR 24. Fl.
BR 25. Fl.
BR 26. Fl.
BR 27. Fl.
BR 28. Fl.
BR 29. Fl.
BR 30. Fl.
BR 31. Fl.
BR 32. Fl.
BR 33. Fl.
BR 34. Fl.
BR 35. Fl.
BR 36. Fl.
BR 37. Fl.
BR 38. Fl.
BR 39. Fl.
BR 40. Fl.
BR 41. Fl.
BR 42. Fl.
BR 43. Fl.
BR 44. Fl.
BR 45. Fl.
BR 46. Fl.
BR 47. Fl.
BR 48. Fl.
BR 49. Fl.
BR 50. Fl.
BR 51. Fl.
BR 52. Fl.
BR 53. Fl.
BR 54. Fl.
BR 55. Fl.
BR 56. Fl.
BR 57. Fl.
BR 58. Fl.
BR 59. Fl.
BR 60. Fl.
BR 61. Fl.
BR 62. Fl.
BR 63. Fl.
BR 64. Fl.
BR 65. Fl.
BR 66. Fl.
BR 67. Fl.
BR 68. Fl.
BR 69. Fl.
BR 70. Fl.
BR 71. Fl.
BR 72. Fl.
BR 73. Fl.
BR 74. Fl.
BR 75. Fl.
BR 76. Fl.
BR 77. Fl.
BR 78. Fl.
BR 79. Fl.
BR 80. Fl.
BR 81. Fl.
BR 82. Fl.
BR 83. Fl.
BR 84. Fl.
BR 85. Fl.
BR 86. Fl.
BR 87. Fl.
BR 88. Fl.
BR 89. Fl.
BR 90. Fl.
BR 91. Fl.
BR 92. Fl.
BR 93. Fl.
BR 94. Fl.
BR 95. Fl.
BR 96. Fl.
BR 97. Fl.
BR 98. Fl.
BR 99. Fl.
BR 100. Fl.

REDUZIERTER
NUTZUNGSSTAND
25,9 a



Biotop
Hohlweg

Große BR Sommerapfel

REDUZIERTER
NUTZUNGSSTAND
25,9 a

BR 2. Fl.
BR 1. Fl.
BR 3. Fl.
BR 4. Fl.
BR 5. Fl.
BR 6. Fl.
BR 7. Fl.
BR 8. Fl.
BR 9. Fl.
BR 10. Fl.
BR 11. Fl.
BR 12. Fl.
BR 13. Fl.
BR 14. Fl.
BR 15. Fl.
BR 16. Fl.
BR 17. Fl.
BR 18. Fl.
BR 19. Fl.
BR 20. Fl.
BR 21. Fl.
BR 22. Fl.
BR 23. Fl.
BR 24. Fl.
BR 25. Fl.
BR 26. Fl.
BR 27. Fl.
BR 28. Fl.
BR 29. Fl.
BR 30. Fl.
BR 31. Fl.
BR 32. Fl.
BR 33. Fl.
BR 34. Fl.
BR 35. Fl.
BR 36. Fl.
BR 37. Fl.
BR 38. Fl.
BR 39. Fl.
BR 40. Fl.
BR 41. Fl.
BR 42. Fl.
BR 43. Fl.
BR 44. Fl.
BR 45. Fl.
BR 46. Fl.
BR 47. Fl.
BR 48. Fl.
BR 49. Fl.
BR 50. Fl.
BR 51. Fl.
BR 52. Fl.
BR 53. Fl.
BR 54. Fl.
BR 55. Fl.
BR 56. Fl.
BR 57. Fl.
BR 58. Fl.
BR 59. Fl.
BR 60. Fl.
BR 61. Fl.
BR 62. Fl.
BR 63. Fl.
BR 64. Fl.
BR 65. Fl.
BR 66. Fl.
BR 67. Fl.
BR 68. Fl.
BR 69. Fl.
BR 70. Fl.
BR 71. Fl.
BR 72. Fl.
BR 73. Fl.
BR 74. Fl.
BR 75. Fl.
BR 76. Fl.
BR 77. Fl.
BR 78. Fl.
BR 79. Fl.
BR 80. Fl.
BR 81. Fl.
BR 82. Fl.
BR 83. Fl.
BR 84. Fl.
BR 85. Fl.
BR 86. Fl.
BR 87. Fl.
BR 88. Fl.
BR 89. Fl.
BR 90. Fl.
BR 91. Fl.
BR 92. Fl.
BR 93. Fl.
BR 94. Fl.
BR 95. Fl.
BR 96. Fl.
BR 97. Fl.
BR 98. Fl.
BR 99. Fl.
BR 100. Fl.

Zu TOP 8 – Private Bausachen

b) Neubau eines Wohnhauses

Am Freitag, den 01.03.2019 ging das Baugesuch von Frau Katja Frisch und Herrn Ronny Biesold, Gerhard-Hansen-Straße 44, Sulzbach-Laufen, bei der Gemeindeverwaltung ein.

Frau Frisch und Herr Biesold beabsichtigen den Neubau eines Wohnhauses auf dem Flst. 2594, Kapfweg 4, Heerstraße Süd.

Aus Sicht der Gemeindeverwaltung bestehen keine Einwände oder Bedenken gegen den Neubau.

Es ergeht folgender Beschlussvorschlag:

- 1. Der Gemeinderat erteilt dem Bauvorhaben von Frau Katja Frisch und Herrn Ronny Biesold, dem Neubau eines Wohnhauses, Flst. 2594, Kapfweg 4, sein Einvernehmen.**
- 2. Das Einvernehmen ist dem Landratsamt Schwäbisch Hall mitzuteilen.**
- 3. Für die Akten ist ein Protokollauszug zu fertigen.**

Lageplan zeichnerischer Teil zum Bauantrag

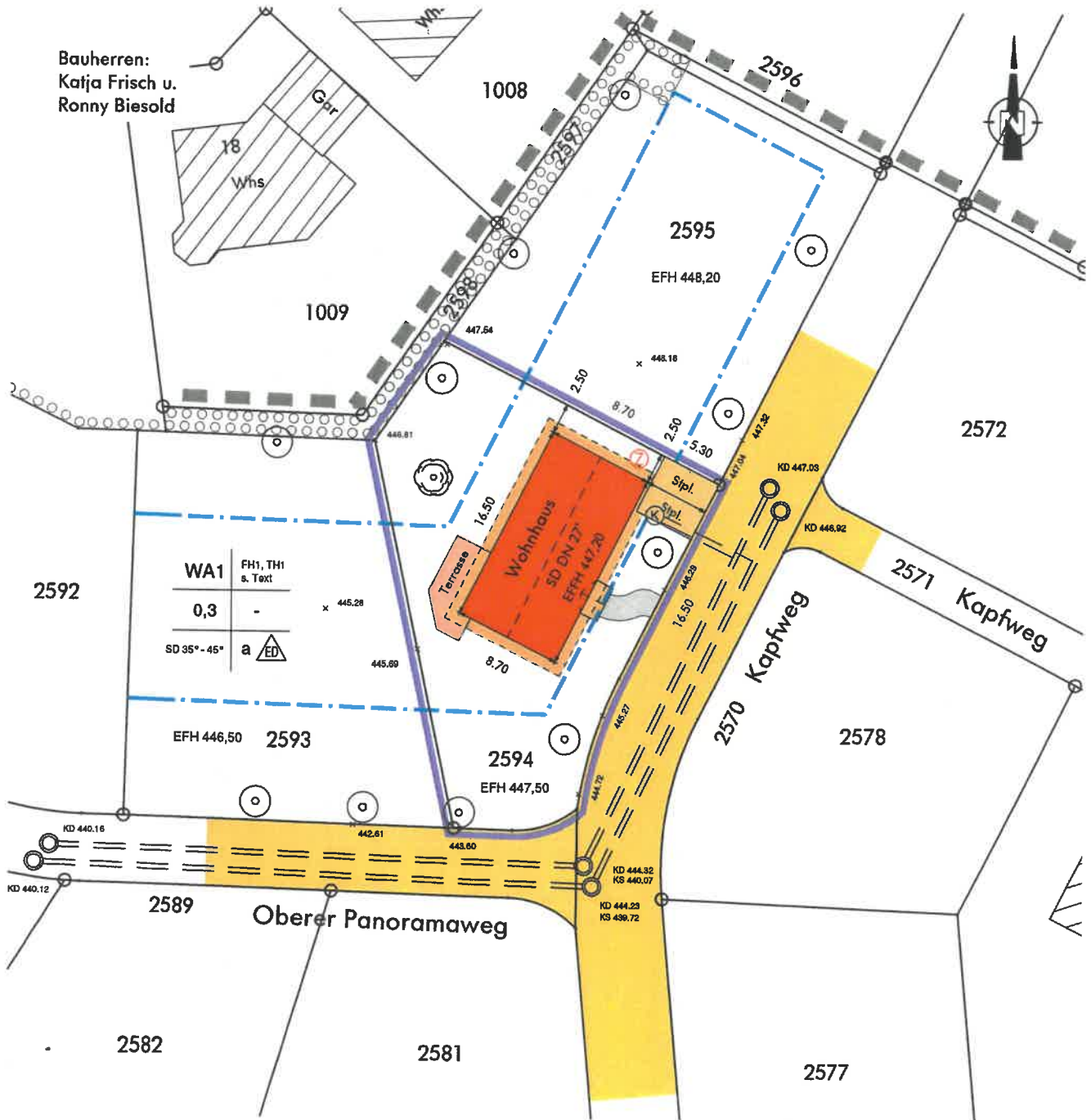
(§ 4 LBOVVO Baden-Württemberg)

Kreis : Schw. Hall

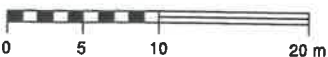
Gemeinde : Sulzbach-Laufen

Gemarkung : Laufen

Flur : 0



Originalmaßstab 1 : 500



Die eingetragenen Höhen beziehen sich auf das neue Höhensystem.
Höhen in Klammern sind Planungshöhen.

Für ober- und unterirdische Leitungen wird keine Gewähr übernommen.

Die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster vom 28.01.2019 wird bestätigt.

gefertigt : 25.02.2019

WAHL
Planungs- & Ingenieurbüro

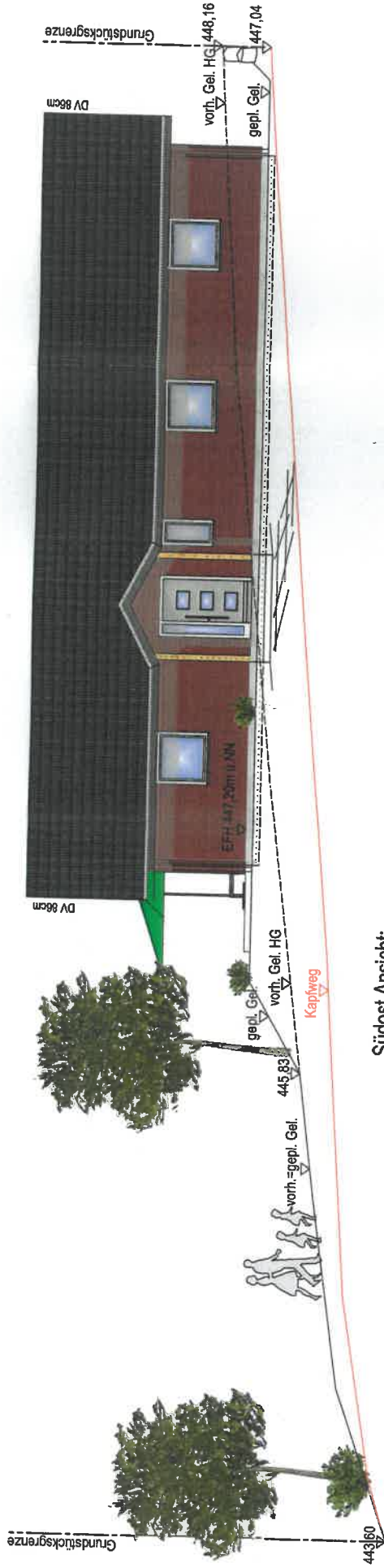
Telefon 0 71 75 / 90 86 245

Dipl.-Ing. (FH)

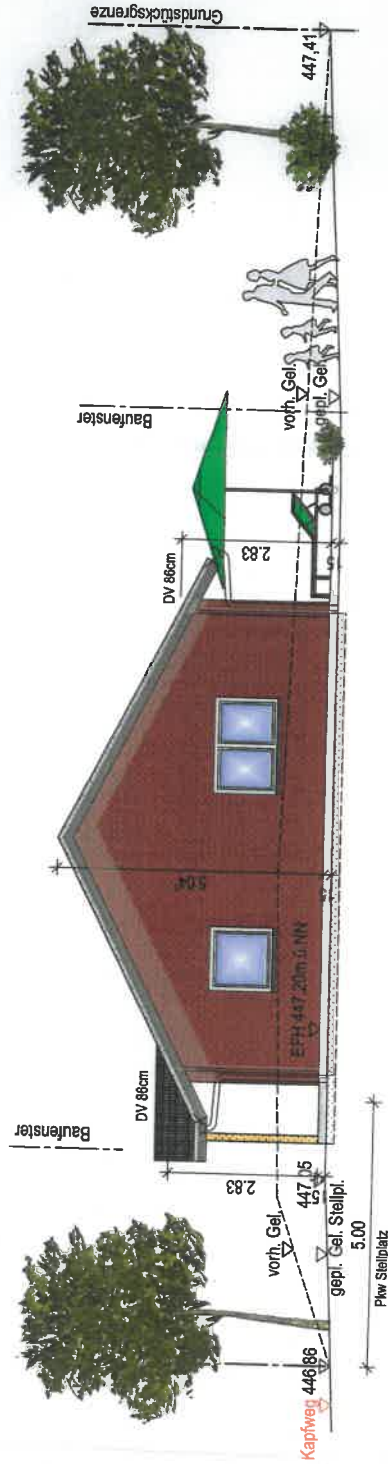
Harald Wahl
Hauptstraße 23
73571 Göggingen

www.ib-wahl.de

- Stadtentwicklung
 - CAD/GIS
 - Vermessung
- Sachverständiger nach § 5 (3) LBOVVO



Südost Ansicht:



Nordost Ansicht:

Neubau Wohnhaus

Ansichten

Grundstück: Schwäbisch Hall
 Kreis: Sulzbach-Laufen
 Gemarkung: Laufen
 Flurstück 2594
 Kapfweg

Anerkannt:

R. Bied
K. Frick

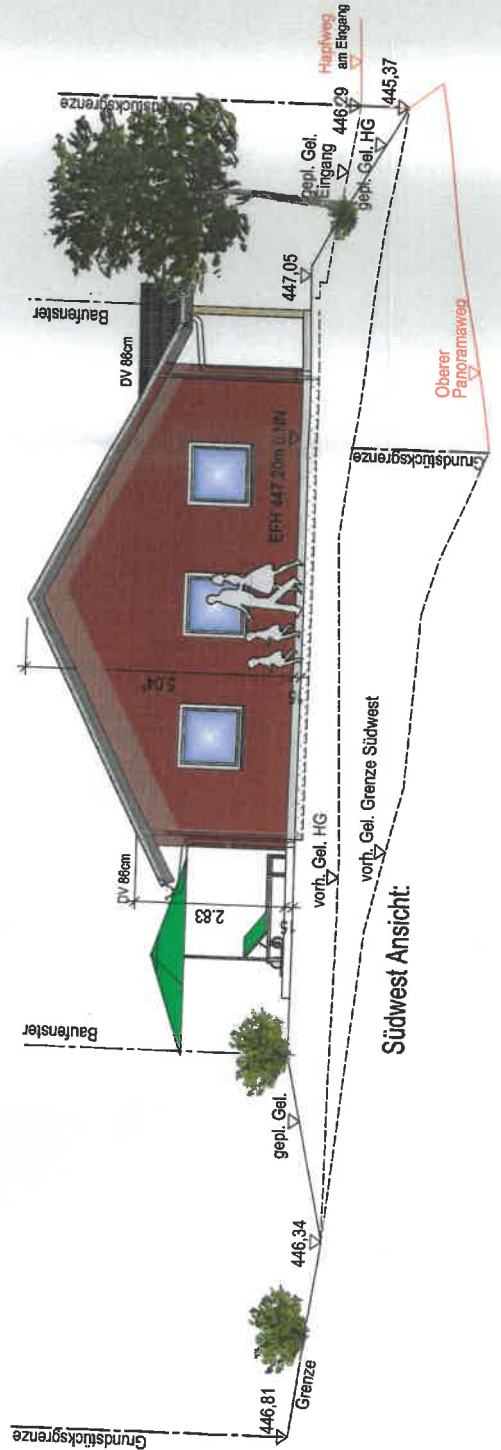
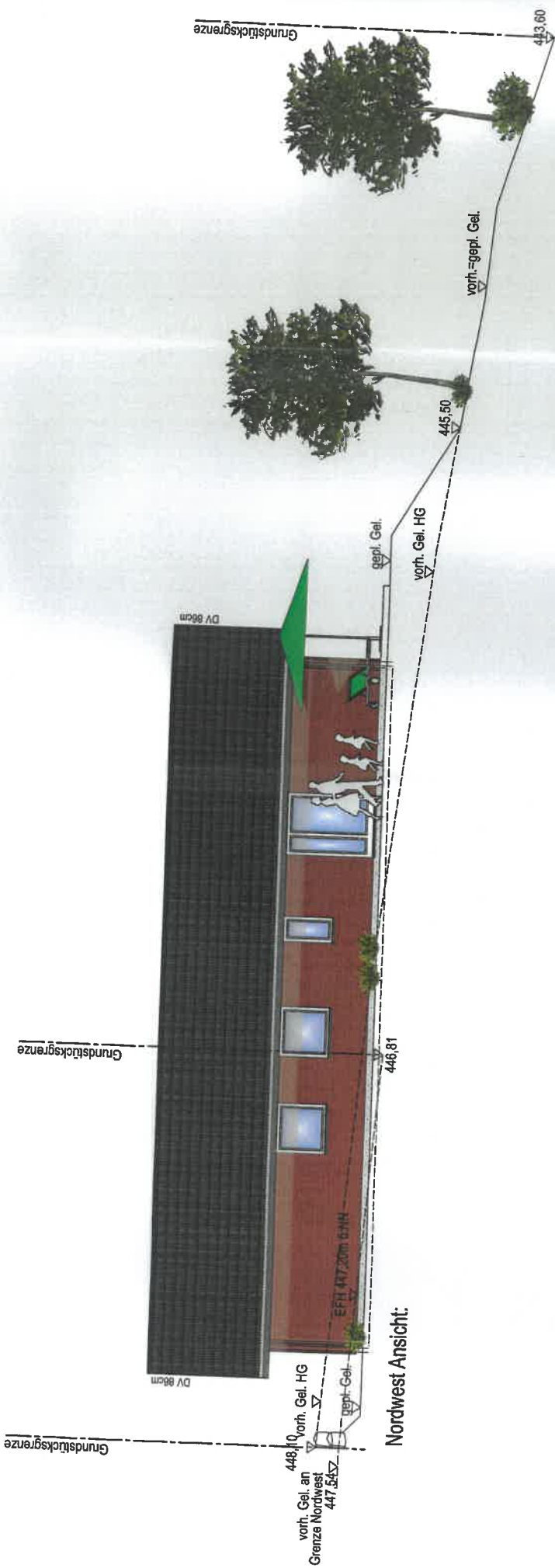
Frau Kaija Frisch
 Herr Ronny Biesold
 Gerhard-Hansen-Str. 44
 74429 Sulzbach-Laufen

Gefertigt: 11.02.2019

Dipl.-Ing. Margit Münz
 Architektin



Tel. +49(0)7971 4148
 Goldammer Weg 28 · 74405 Gaildorf
 info@architektur-munz.de · www.architektur-munz.de



Neubau Wohnhaus Ansichten

Grundstück:
Kreis: Schwäbisch Hall
Gemeinde: Sulzbach-Laufen
Gemarkung: Laufen
Flurstück 2594
Kaplweg

Anerkannt:
R. J. B. 200
K. Fischer
Frau Katja Frisch
Her Ronny Biesold
Gerhard-Hansen-Str. 44
74429 Sulzbach-Laufen

Gefertigt: 1.02.2019
Dipl.-Ing. Margit Munz
Architektin
Tel. +49(0)7971 4148
Goldammer Weg 28 · 74400

**Architektur
MUNZ**

Zu TOP 10 - Einrichtung eines gemeinsamen Gutachterausschusses „Limpurger Land – Bühlertal“ der Gemeinden Mainhardt, Oberrot, Fichtenberg, Gaildorf, Sulzbach-Laufen, Bühlerzell, Bühlertann, Obersontheim, Vellberg, Wolpertshausen und Ilshofen

I. Sachverhalt:

Gemäß dem Baugesetzbuch ist die Vorhaltung eines Gutachterausschusses eine gemeindliche Aufgabe zur Ermittlung von Grundstückswerten, sowie zur Feststellung und Fortschreibung von Bodenrichtwerten als Grundlage hierfür.

Das Gutachterwesen war aus Sicht der baden-württembergischen Landespolitik reformbedürftig. Im Oktober 2017 hat die Landesregierung mit einer Änderung der Rechtsgrundlage, der Gutachterausschussverordnung (GuAVO) reagiert. Die neue Fassung dieses Gesetzes ermöglicht interkommunale Zusammenschlüsse innerhalb eines Landkreises, um die inhaltliche Qualität der Gutachten einerseits sowie die Validität der Bodenrichtwerte andererseits zu verbessern.

Eine höhere Qualität der Wertgutachten soll über eine höhere Anzahl an Wertgutachten, die von Seiten der jeweiligen Geschäftsstelle angefertigt werden, gewährleistet werden. Die Validität der Bodenrichtwerte soll über eine höhere Zahl von kaufpreissammelungsrelevanten Grundstücksverträgen sichergestellt werden. Die in der fachlichen Debatte geforderte Zahl lag in den vergangenen Jahren zunächst bei mindestens 1.000 Kaufverträgen pro Jahr. Diese Fallzahl erfordert jedoch ein „Einzugsgebiet“ von rund 50.000 Einwohnern.

In kleineren Gemeinden werden per anno in der Regel unter 100 Kaufverträge registriert, selbst Verwaltungsgemeinschaften sind in der Regel nicht groß genug, um GuAVO-konforme Gutachterausschüsse bilden zu können.

Ferner ist zu bemerken, dass die Ermittlung von Grundstückswerten ein möglichst vergleichbares Marktgebiet erforderlich, die Verschmelzung des „Einzugsgebietes“ des Gutachterausschusses einer kleinen Gemeinde mit dem einer deutlich größeren Stadt wie beispielsweise Schwäbisch Hall würde zu größeren Verzerrungen führen.

Um einen gemeinsamen Gutachterausschuss zu bilden haben sich die Gemeinden Mainhardt, Oberrot, Fichtenberg, Sulzbach-Laufen, Bühlerzell, Bühlertann, Obersontheim, Vellberg, Wolpertshausen und Ilshofen zusammengefunden, in einem ersten Schritt zunächst auf Verwaltungsebene.

Dieser Zusammenschluss ist aus Sicht aller genannten Gemeinden geeignet, um die beschriebenen Aufgaben auch zukünftig einerseits immer noch ortsnah, und andererseits professioneller sowie vor allem auch rechtssicher zu erledigen. Rechtliche Grundlage eines gemeinsamen Gutachterausschusses ist der Abschluss öffentlich-rechtlicher Vereinbarungen gemäß dem Gesetz über kommunale Zusammenarbeit (GKZ). Sitz der Geschäftsstelle wäre die Stadt Gaildorf. Somit übernimmt formal die Stadt Gaildorf diese gemeindliche Aufgabe für zehn weitere Gemeinden. Im Gegenzug erhalten diese die in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung ausformulierten Mitwirkungsrechte.

Die ehrenamtlichen Gutachter werden zukünftig durch die entsendenden Gemeinden vorgeschlagen. Grundlage hierfür ist wie bisher ein Beschluss des jeweiligen Gemeinderats. Die Ernennung aller Gutachter muss darauf hin durch den Stadtrat Gaildorf stattfinden, da in der Stadt Gaildorf die gesetzliche Aufgabe für alle elf Gemeinden erfüllt wird.

Die Anzahl der Gutachter für die elf Gemeinden ermittelt sich wie folgt: Je 2.500 Einwohner muss die jeweilige Gemeinde ein Mitglied für den gemeinsamen Gutachterausschuss stellen. Die Stadt Gaildorf stellt als erfüllende Gemeinde zusätzlich den Vorsitzenden des gemeinsamen Gutachterausschusses.

Jede Gemeinde wird jedoch von mindestens drei Mitgliedern im gemeinsamen Gutachterausschuss „Limpurger Land - Bühlertal“ repräsentiert. Grund hierfür ist, dass für die Erstellung von Wertgutachten vor Ort eine ausreichende Anzahl ortskundiger Gutachter zur Verfügung stehen sollte.

Der Vorsitzende des Ausschusses wird durch die erfüllende Gemeinde, die Stadt Gaildorf gestellt. Jede weitere Gemeinde stellt in der Reihenfolge der abnehmenden Einwohnerzahl einen stellvertretenden Vorsitzenden. Die stellvertretenden Vorsitzenden werden aus der Mitte aller Gutachter vorgeschlagen und durch den Gemeinderat der Stadt Gaildorf bestellt.

Daraus ergibt sich: Die Stadt Gaildorf stellt fünf Mitglieder (einschließlich dem Ausschussvorsitzenden), und die Gemeinden Mainhardt, Oberrot, Fichtenberg, Sulzbach-Laufen, Bühlerzell, Bühlertann, Obersontheim, Vellberg, Wolpertshausen und Ilshofen stellen jeweils drei Mitglieder (jeweils einschließlich einem stellvertretenden Ausschussvorsitzenden) im gemeinsamen Gutachterausschuss „Limpurger Land - Bühlertal“. Hinzu kommen noch zwei Gutachter vom Finanzamt Schwäbisch Hall.

Für die Erstellung eines Wertgutachtens ist die Begutachtung der Liegenschaft vor Ort durch den Vorsitzenden oder durch den jeweiligen örtlichen stellvertretenden Vorsitzenden, und zwei weiteren Gutachtern sowie durch die Geschäftsstelle erforderlich.

Sitzungen des gemeinsamen Gutachterausschusses in seiner Gesamtheit finden wie seither im Turnus von zwei Jahren zur Fortschreibung der Bodenrichtwerte statt.

Die Gebühren für die Erstellung der Wertgutachten werden sofort nach Beginn der interkommunalen Aufgabenerledigung vereinheitlicht. Dies soll im Einvernehmen aller elf Gemeinden geschehen. Da sich die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses in der Stadt Gaildorf befindet, liegt die Gebührenhoheit künftig für die gesamte Gebietskulisse des gemeinsamen Gutachterausschusses „Limpurger Land-Bühlertal“ bei der Stadt Gaildorf. Somit gilt die Gutachtengebührensatzung der Stadt Gaildorf für alle elf Gemeinden.

Für die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses ist ein Personalschlüssel von 1,5 bis zwei Vollzeitstellen erforderlich. Die nicht durch Gebühren gedeckten Ausgaben des gemeinsamen Gutachterausschusses werden auf die Gemeinden im Verhältnis der Anzahl der kaufpreissammelungsrelevanten Grundstücksverträge pro Jahr verteilt.

II. Beschlussvorschlag:

- 1. Es soll ein gemeinsamer Gutachterausschuss „Limpurger Land-Bühlertal“ gebildet werden.**
- 2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die als Anlage beigefügte öffentlich-rechtliche Vereinbarung abzuschließen.**