

Protokoll der 11. Sitzung des Gemeinderates

am : 28.10.2015
im: Sitzungssaal im Rathaus
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:30 Uhr

Mitglieder des Gemeinderates: 19

Anwesend: 18

Vorsitzender

Herr Siegfried Zenker

Gemeinderäte

Herr Peter Arndt
Herr Detlef Arnold
Frau Cornelia Fiedler
Herr Matthias Franke
Frau Marion Fröbel
Frau Bettina Grumbach
Herr Siegfried Hamann
Herr Clemens Hänig
Herr Daniel Kriesch
Frau Uta Kunze
Herr Fritz Liebschner
Frau Brigitte Lipeck
Herr Otto Neumann
Herr Michael Schatka
Herr Stan Schirmer
Herr Frank Vetter
Herr Andreas Weidmann

Von der Gemeindeverwaltung

Herr Ronald Schindler
Frau Katja Haegner
Herr Lutz Heini
Herr Hannes Zschippang
Frau Claudia Funk

Abwesend:

Gemeinderäte

Herr Eric Ehrlich

entschuldigt - dienstlich verhindert

Besucher: 33

Nach Eröffnung der Gemeinderatssitzung durch den Bürgermeister wird übereinstimmend festgestellt, dass die Einladungen und Unterlagen den Gemeinderäten ordnungsgemäß zugestellt wurden. Mit 18 anwesenden Gemeinderäten ist das Gremium beschlussfähig. Es gibt keine Änderungswünsche zur Tagesordnung.

Zur Bestätigung des Protokolls werden Gemeinderat Schatka und Gemeinderat Hamann bestellt.

1. Protokollbestätigung

1.1. 9. öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 23.09.2015 und Bekanntgabe der Beschlüsse der 9. nicht öffentlichen Sitzung vom 23.09.2015

Das Protokoll der 9. öffentlichen Sitzung vom 23.09.2015 wird bestätigt. Folgende Beschlüsse aus der 9. nicht öffentlichen Sitzung vom 23.09.2015 werden bekannt gegeben:

Beschlusnummer 94/09/2015:

Befürwortung für altersgerechtes/betreutes Wohnen in Weinböhla am Standort Waldhotel

Beschlusnummer 95/09/2015:

Erweiterung des bewährten und in der Bevölkerung akzeptierten Standortes Querweg für die Unterbringung weiterer Asylbewerber

Beschlusnummer 96/09/2015:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 i. V. m. § 8 Abs. 4 BauGB des vorzeitigen Bebauungsplanes "Sondergebiet zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden - Querweg 13 (Fl.-St. 3447/1)"

Beschlusnummer 97/09/2015:

Ermächtigung des Bürgermeisters für Verhandlungen über die Sicherung von Belegungsrechten bzw. einer Betrauung für ein neues altersgerechtes Wohnen in Weinböhla

Beschlusnummer 98/09/2015:

Zustimmung zur Nutzung des Objektes Kirchplatz 19 für geschlossene Veranstaltungen sowie der erforderlichen Investitionen in Höhe von 25.000 € und Verlängerung des Nutzungsvertrages mit der Keulscher Hof GbR, Petra und Philipp Nielebock, für Teile des Grundstücks Kirchplatz 19

Beschlusnummer 99/09/2015:

Zustimmung zur Findung von Möglichkeiten für eine etwaige Reduzierung der Ausgleichsbeiträge für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ Weinböhla

Beschlusnummer 100/09/2015:

Befürwortung des Angebotes der ITB-Dresden GmbH und Empfehlung an den Kreistag des Landkreises Meißen, das Angebot der ITB-Dresden GmbH zur Erweiterung und Betreibung der Gemeinschaftsunterkunft in Weinböhla, Querweg 13, anzunehmen und Beauftragung des Landrates, dieses Angebot zur Grundlage eines zu schließenden Betreibervertrages zu machen.

Beschlusnummer 101/09/2015:

Willensbekundung zur Aufstellung eines B-Planes auf dem Areal „Waldhotel“ unter dem Namen "Nutzungserweiterung- Waldhotel als Wohnanlage für altersgerechtes, betreutes Wohnen und Schaffung von fünf funktionell damit in Verbindung stehenden Wohngrundstücken sowie zur Nutzung der Tennishallen für sportive Zwecke"

1.2. 10. öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 30.09.2015 und Bekanntgabe der Beschlüsse der 10. nicht öffentlichen Sitzung vom 30.09.2015

Das Protokoll der 10. öffentlichen Sitzung vom 30.09.2015 wird bestätigt. Folgende Beschlüsse aus der 10. nicht öffentlichen Sitzung vom 30.09.2015 werden bekannt gegeben:

Beschlusnummer 111/09/2015:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 i. V. m. § 8 Abs. 4 BauGB des vorzeitigen Bebauungsplanes "Nutzungserweiterung- Waldhotel als Wohnanlage für altersgerechtes Wohnen und Schaffung von fünf funktionell damit in Verbindung stehenden Wohngrundstücken sowie zur Nutzung der Tennishallen für sportive Zwecke"

Beschlusnummer 112/09/2015:

Satzung über eine Veränderungssperre für den Vorzeitigen Bebauungsplan "Nutzungserweiterung- Waldhotel als Wohnanlage für altersgerechtes Wohnen und Schaffung von fünf funktionell damit in Verbindung stehenden Wohngrundstücken sowie zur Nutzung der Tennishallen für sportive Zwecke"

Beschlusnummer 113/09/2015:

Ermächtigung des Bürgermeisters für Verhandlungen über die Sicherung von Belegungsrechten bzw. einer Betrauung für ein neues altersgerechtes Wohnen in Weinböhla

2. Bericht des Bürgermeisters

Bürgermeister Herr Zenker gibt einen Rückblick auf Veranstaltungen der letzten Wochen. Am 22.09.2015 fand eine Demonstration der AfD auf dem Rathausplatz statt. Vom 02.-04.10.2015 lud der Weinböhlaer Reit- und Fahrverein zur Weinböhlaer Reitjagd ein. Am

04.10.2015 fanden das Herbstfest der Weinböhlaer Händlergemeinschaft, die Weinpflanzaktion des Lionsclub, eine Oldtimerausfahrt sowie ein Kinderflohmärkt auf der Hauptstraße 5 statt.

Anschließend gibt Bürgermeister Herr Zenker eine Vorschau auf anstehende Veranstaltungen. Das sind u.a. am

- 07./08.11.2015 die 24. Elbgau-Rassegeflügelschau,
- 10.11.2015 die Verkehrsfreigabe Köhlerstraße,
- 10.11.2015 die Feierstunde anlässlich der Überreichung der Urkunde zur staatlichen Anerkennung von Weinböhla als Erholungsort,
- 11.11.2015 die Eröffnung der Karnevalssaison 2015/2016,
- 14.11.2015 die Prunksitzung,
- 15.11.2015 der Volkstrauertag,
- 19.11.2015 die Stollenverkostung,
- 29.11.2015 das Weihnachtsschauturnen,
- 01.-24.12.2015 der Weinböhlaer Adventskalender,
- 02.12.2015 die Seniorenweihnachtsfeier
- 04.-06.12.2015 der Weihnachtsmarkt und die Weihnachtsausstellung im Heimatmuseum,
- 05.12.2015 das Adventskonzert in der St. Martinskirche sowie am
- 14.12.2015 das Weihnachtssingen der Grundschüler in der St. Martinskirche.

3. Vorstellung des Konzeptes advita Haus Weinböhla

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt Bürgermeister Herr Zenker den Geschäftsführer der advita Pflegedienst GmbH Herrn Dr. Faensen. Er stellt das Konzept des advita Haus Weinböhla vor:

Am 30. September wurden die Weichen für ein neues Kapitel im Waldhotel Weinböhla gestellt. An diesem Tag wurden die Verträge beurkundet und das Waldhotel geht an eine Objektgesellschaft über, hinter der dieselben Gesellschafter wie hinter der advita Pflegedienst GmbH stehen. Damit wird aus dem ehemaligen Waldhotel ein Seniorenwohnen mit angeschlossener Tagespflege.

Der Umbau des Waldhotels in ein advita Haus betrifft vor allem die Aufteilung der ehemaligen Gästezimmer, aus denen die Wohnräume für die Bewohner entstehen. Die ehemaligen Tagungsräume bieten optimale Voraussetzung für die Tagespflege und die Büroräume des Pflegedienstes. Im neuen Haus entstehen:

- 7 Ein-Raum-Service-Appartements
- 23 Zwei-Raum-Service-Wohnungen
- 9 Drei-Raum-Service-Wohnungen
- Zwei Pflege-Wohngemeinschaften für jeweils 12 Bewohner
- eine Tagespflege für 36 Gäste
- Büroräume für den Pflegedienst

Die Tennishallen und Kegelbahnen bleiben erhalten und sollen auch zukünftig für Nutzer aus der Umgebung zur Verfügung stehen.

Im Januar/Februar 2016 soll mit dem Umbau begonnen werden. Geplant ist, dass die Einrichtung im 2. Quartal 2016 in Betrieb geht.

Bürgermeister Herr Zenker bedankt sich bei Herrn Dr. Faensen für sein Kommen und die Vorstellung des Projektes.

4. Vorzeitiger Bebauungsplan "Sondergebiet zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden - Querweg 13 (Fl.-St. 3447/1)"

hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 i. V. m. § 8 Abs. 4 BauGB

Vorlage: 0251/2015

Auf Grund der derzeit hohen Zahlen an Flüchtlingen und Asylbegehrenden wird auch die Gemeinde Weinböhla verpflichtet, zu den bereits bestehenden 130 Plätzen weitere 139 Plätze zu schaffen. Mit dem bestehenden Asylbewerberheim am Querweg 13 auf dem Fl.-St. 3447/1 hat sich ein Standort etabliert, welcher auch weitestgehend von der Bevölkerung akzeptiert ist. Dieser Standort ist voll erschlossen. Des Weiteren befinden sich auf dem Grundstück Baulichkeiten, die mit vertretbarem Aufwand kurzfristig zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden aktiviert werden können. Das Grundstück verfügt über

eine Größe von ca. 1,5ha, so dass neben dem baulichen Bestand die Errichtung von weiteren Unterbringungsmöglichkeiten realisierbar wäre. Um zeitnah der Verpflichtung zur Schaffung von weiteren Unterbringungsmöglichkeiten in der Gemeinde gerecht zu werden, soll der Bebauungsplan "Sondergebiet zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden - Querweg 13 (Fl.-St. 3447/1)" als vorzeitiger B-Plan aufzustellen, da für diesen Gemeindeteil noch kein Flächennutzungsplan existiert. Er soll 280 Flüchtlingen und Asylbegehrenden eine Unterbringung ermöglichen. Die Voraussetzungen nach § 8 Abs. 4 zur vorzeitigen Aufstellung des B-Planes sind auf Grund der Dringlichkeit zur Schaffung von Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlinge und Asylbegehrende gegeben.

Bürgermeister Herr Zenker informiert zum Sachverhalt, dass bei der letzten Bürgermeister-Beratung im Landkreis Meißen den Städten und Gemeinden aufgegeben wurde, weitere Möglichkeiten für die Unterbringung von Asylbewerbern zu melden. Weinböhla stellt 4,15% der Bevölkerung des Landkreises und ist somit gehalten auch 4,15 % des zu erwartenden Asylbewerberaufkommens im Landkreis (Ende 2016: in Summe 6.000) aufzunehmen. Dies bedeutet für uns, noch Unterbringungsmöglichkeiten für 139 weitere Personen zu schaffen. Dazu gab es den Vorschlag, den bestehenden Standort am Querweg entsprechend auch bauplanungsrechtlich zu ertüchtigen und einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Gemeinderat Neumann fragt, ob zu den 139 Personen noch zusätzliche Asylbewerber im Querweg aufgenommen werden können.

Bürgermeister Zenker erklärt, dass dies nicht ausgeschlossen werden kann. Alle Städte und Gemeinden sind gesetzlich verpflichtet, Asylbewerber aufzunehmen.

Gemeinderätin Kunze fragt, ob Asylbewerber die privat in Weinböhla untergebracht sind, in der vom Landkreis geforderten Anzahl von Plätzen berücksichtigt werden. Dies ist der Fall.

Beschlussfassung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Weinböhla beschließt die Aufstellung des frühzeitigen Bebauungsplanes "Sondergebiet zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden - Querweg 13 (Fl.-St. 3447/1)" mit einer Plangebietsgröße von 1,5 ha gem. § 2 Abs. 1 i. V. m. § 8 Abs. 4 BauGB. Die max. Anzahl der unterzubringenden Flüchtlinge und Asylbegehrenden wird auf 280 limitiert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Anlage zum Aufstellungsbeschluss zeichnerisch dargestellt und beinhaltet das Flurstück 3447/1.

Begründung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird folgendes Planungsziel angestrebt:
Schaffung von Baurecht zur Errichtung weiterer Unterbringungsmöglichkeiten von Flüchtlingen und Asylbegehrenden an einem etablierten und akzeptierten Standort in der Gemeinde.
Der Beschluss ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Ein Gemeinderat von der Abstimmung wegen Befangenheit ausgeschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Mitglieder des Gremiums:	19
Anwesende des Gremiums:	17
Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	1
Enthaltung:	keine
Beschlusnummer:	116/11/2015

5. Vorzeitiger Bebauungsplan "Nutzungserweiterung- Waldhotel als Wohnanlage für altersgerechtes Wohnen und Schaffung von fünf funktionell damit in Verbindung stehenden Wohngrundstücken sowie zur Nutzung der Tennishallen für sportive Zwecke" (SO Hotel und Seniorenzentrum)

hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 i.V. m. § 8 Abs. 4 BauGB

Vorlage: 0263/2015

Die Altersstruktur der Bevölkerung in Weinböhla weist in den letzten Jahren eine deutlich erkennbare Veränderung auf. Entsprechend dem Trend erhöht sich bei leicht steigender

Einwohnerzahl der Anteil der über 65-jährigen. Im Rahmen der Offenlage des Vorentwurfs des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet sowie eines weiteren Vorentwurfs eines B-Planes kam es von Seiten der Bürger zu Hinweisen, dass die Möglichkeiten, altersgerecht zu wohnen, derzeit sehr begrenzt sind und die Gemeinde darauf erhöhtes Augenmerk legen muss. Da die Gemeinde Weinböhla das Planungsziel hat, auch für die ältere Generation ein attraktiver Wohnort zu bleiben, sollen Möglichkeiten dafür geschaffen werden. Das an der Forststraße gelegene Waldhotel bietet, gegebenenfalls auch in Kombination mit dem Hotelbetrieb, die Möglichkeit, altersgerechtes Wohnen für die Generation 65+ in die vorhandene Baulichkeit zu integrieren. Die Sporthallen, die zur Hotelanlage gehören, sollen für eine sportive Nutzung erhalten bleiben. Zusätzlich soll die Möglichkeit geschaffen werden, fünf Wohnhäuser zu errichten, die im direkten Zusammenhang mit der Hotel-/ Wohnanlage stehen. Das B-Plangebiet umfasst die Fl.-St. 2510a und 2510/3 mit einer Größe von ca. 1,87 ha und soll den Status eines Sondergebiets „Hotel und Seniorenzentrum“ erhalten.

Beschlussfassung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Weinböhla beschließt die Aufstellung des frühzeitigen Bebauungsplanes "Nutzungserweiterung - Waldhotel als Wohnanlage für altersgerechtes Wohnen und Schaffung von fünf funktionell damit in Verbindung stehenden Wohngrundstücken sowie zur Nutzung der Tennishallen für sportive Zwecke" (SO Hotel und Seniorenzentrum) mit einer Plangebietsgröße von 1,87 ha auf den Fl.-St. 2510a und 2510/3 der Gemarkung Weinböhla gem. § 2 Abs. 1 i. V. m. § 8 Abs. 4 BauGB. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Anlage zum Aufstellungsbeschluss zeichnerisch dargestellt und beinhaltet die Fl.-St. 2510a und 2510/3.

Der Beschluss ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Begründung:

Im Rahmen der Offenlage des Vorentwurfs des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet sowie eines weiteren Vorentwurfs eines B-Planes kam es von Seiten der Bürger zu Hinweisen, dass die Möglichkeiten, altersgerecht zu wohnen, derzeit sehr begrenzt sind und die Gemeinde auf ein differenziertes Wohnraumangebot erhöhtes Augenmerk legen muss. Da die Gemeinde Weinböhla u.a. das Planungsziel verfolgt, auch für die ältere Generation ein attraktiver Wohnort zu bleiben, sollen Möglichkeiten dafür geschaffen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Weiternutzung Waldhotels als Hotelanlage
- Erweiterung der Nutzung zu altersgerechtem Wohnen
- Schaffung von fünf funktionell mit dem altersgerechten Wohnen in Verbindung stehenden Wohngrundstücken
- Nutzung der Tennishallen für sportive Zwecke und im Sinne einer Begegnungsstätte

Abstimmungsergebnis:

Mitglieder des Gremiums: 19
Anwesende des Gremiums: 18
Ja-Stimmen: 18
Nein-Stimmen: keine
Enthaltung: keine

Beschlusnummer: 117/11/2015

**6. Satzung über eine Veränderungssperre für den Vorzeitigen Bebauungsplan "Nutzungserweiterung- Waldhotel als Wohnanlage für altersgerechtes Wohnen und Schaffung von fünf funktionell damit in Verbindung stehenden Wohngrundstücken sowie zur Nutzung der Tennishallen für sportive Zwecke" (SO Hotel und Seniorenzentrum)
Vorlage: 0264/2015**

Im Rahmen der Offenlage des Vorentwurfs des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet sowie eines weiteren Vorentwurfs eines B-Planes kam es von Seiten der Bürger zu Hinweisen, dass die Möglichkeiten, altersgerecht zu wohnen, derzeit sehr begrenzt sind und die Gemeinde darauf erhöhtes Augenmerk legen muss. Da die Gemeinde Weinböhla das Planungsziel hat, auch für die ältere Generation ein attraktiver Wohnort zu bleiben, sollen Möglichkeiten dafür geschaffen werden. Deshalb hat der Gemeinderat in

seiner Sitzung am 30.09.2015 die Aufstellung der Bebauungsplanes "Nutzungserweiterung-Waldhotel als Wohnanlage für altersgerechtes Wohnen und Schaffung von fünf funktionell damit in Verbindung stehenden Wohngrundstücken sowie zur Nutzung der Tennishallen für sportive Zwecke" (SO Hotel und Seniorenzentrum) beschlossen. Mit der Aufstellung werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Weiternutzung Waldhotels als Hotelanlage
- Erweiterung der Nutzung zu altersgerechtem Wohnen
- Schaffung von fünf funktionell mit dem altersgerechten Wohnen in Verbindung stehenden Wohngrundstücken
- Nutzung der Tennishallen für sportive Zwecke und im Sinne einer Begegnungsstätte

Um die Planungsziele zu sichern, soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nutzungserweiterung- Waldhotel als Wohnanlage für altersgerechtes Wohnen und Schaffung von fünf funktionell damit in Verbindung stehenden Wohngrundstücken sowie zur Nutzung der Tennishallen für sportive Zwecke“ (SO Hotel und Seniorenzentrum) eine Veränderungssperre gemäß der §§ 14 und 16 Baugesetzbuch (BauGB) für einen Zeitraum von zwei Jahren erlassen werden.

Beschlussfassung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Weinböhla beschließt gem. § 16 Abs. 1 folgende Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Nutzungserweiterung- Waldhotel als Wohnanlage für altersgerechtes Wohnen und Schaffung von fünf funktionell damit in Verbindung stehenden Wohngrundstücken sowie zur Nutzung der Tennishallen für sportive Zwecke" (SO Hotel und Seniorenzentrum):

Satzung über eine Veränderungssperre

Auf der Grundlage der §§14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474), des § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349), hat der Gemeinderat der Gemeinde Weinböhla in seiner Sitzung am 30.09.2015 folgende Veränderungssperre beschlossen:

§ 1

Auf der Grundlage des Beschlusses zur Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes für das Plangebiet "Nutzungserweiterung- Waldhotel als Wohnanlage für altersgerechtes Wohnen und Schaffung von fünf funktionell damit in Verbindung stehenden Wohngrundstücken sowie zur Nutzung der Tennishallen für sportive Zwecke" wird zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre nach den §§ 14 und 16 BauGB erlassen.

§ 2

- (1) Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2510a und 2510/3 der Gemarkung Weinböhla.
- (2) Beiliegender Lageplan vom 29.09.2015 ist gleichermaßen für den räumlichen Geltungsbereich maßgeblich.

§ 3

- (1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen :
 - (a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
 - (b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden,
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der

Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 4

Diese Satzung ist ortsüblich bekanntzumachen und tritt am Tage nach der Bekanntmachung für die Dauer von zwei Jahren (§ 17 Abs. 1 BauGB) in Kraft und kann nach Maßgabe des § 17 Abs. 2 und 3 weiter verlängert werden.

Hinweise:

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und der §§ 214 ff BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 BauGB und über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgerechter Geltendmachung wird hingewiesen.

Nach § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der SächsGemO zustande gekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.

Dies gilt nicht, wenn:

1. die Ausfertigung der Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist,
2. Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
3. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 52 Abs. 2 SächsGemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat,
4. vor Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist
 - a) die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder
 - b) die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach den Ziffern 3 oder 4 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Weinböhla 01.10.2015

Zenker
Bürgermeister

Der Beschluss ist gem § 16 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. Die Veränderungssperre tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Abstimmungsergebnis:

Mitglieder des Gremiums: 19

Anwesende des Gremiums: 18

Ja-Stimmen: 18

Nein-Stimmen: keine

Enthaltung: keine

Beschlusnummer: 118/11/2015

7. Erhebung von Ausgleichsbeträgen in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Ortsmitte" Weinböhla

hier: Entscheidung über die Auftragsvergabe zur Erstellung eines entsprechenden Gutachtens durch das Sachverständigenbüro Dr. Sattler

Vorlage: 0271/2015

Seit Inkrafttreten der Sanierungssatzung im Jahr 1993 wurden im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ der Gemeinde Weinböhla umfangreiche Sanierungsmaßnahmen zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen durchgeführt. Diese Maßnahmen wurden durch Fördermittel des Bundes, des Landes und durch Mittel der Gemeinde finanziert. Ohne die Unterstützung durch Fördermittel des Bundes und des Landes wären diese, für jeden Bürger sichtbaren Verbesserungen, nicht realisierbar gewesen.

Nach dem gegenwärtigen Arbeitsstand sind die Sanierungsmaßnahmen bis zum 31.12.2017

abzuschließen.

Entsprechend den Festlegungen des Baugesetzbuches ist jede Gemeinde verpflichtet, von jedem Eigentümer eines im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstückes einen Ausgleichsbetrag in Höhe der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung zu erheben.

Die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung wird dabei anhand der Verkehrswerterhöhung des unbebaut gedachten Grundstückes ermittelt.

Alle Wertsteigerungen, die der Grundstückseigentümer an seinem Gebäude durchgeführt hat verbleiben bei dem Eigentümer. Sie sind also nicht Gegenstand des Ausgleichsbetrages.

1. Das Sanierungsverfahren

Der Beschluss zu den städtebaulichen Voruntersuchungen vom 19.11.1990 und der Satzungsbeschluss über die Durchführung der Sanierung vom 19.11.1992 wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Weinböhla für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht.

Danach gilt für den Bereich des Sanierungsgebietes das „Besondere Städtebaurecht nach Kapitel 2“ des Baugesetzbuches gemäß §§ 136 bis 164.

Nach dem BauGB ist jede Gemeinde, in der die Durchführung der Sanierung nach dem vollständigen Verfahren beschlossen wurde, gesetzlich zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen von den Grundstückseigentümern verpflichtet. Dabei gibt es keinen Ermessensspielraum.

Eine umfassende Sanierung nach § 142 Abs. 1 bis 3 BauGB schließt ein:

- Verpflichtung aller betroffenen Grundstückseigentümer zur finanziellen Beteiligung in Form des Ausgleichsbetrages,
- Erwartung einer Bodenwerterhöhung durch die Sanierungsmaßnahmen (besondere sanierungsrechtliche Vorschriften gemäß §§ 152 bis 156a BauGB),
- Eintragung eines Sanierungsvermerkes in die Grundbücher der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke (§ 143 Abs. 3 BauGB),
- Genehmigungspflicht für alle Rechtsvorgänge nach § 144 BauGB.

Gegenstand der heutigen Beschlussfassung ist die Vorbereitung der Erhebung von Ausgleichsbeträgen in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ der Gemeinde Weinböhla.

Nach dem gegenwärtigen Arbeitsstand ist der Abschluss der Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ Weinböhla am 31.12.2017 vorgesehen.

2. Rechtsgrundlage:

Die Verpflichtung der Gemeinde zur Erhebung von sanierungsbedingten Ausgleichsbeträgen ergibt sich aus § 154 Abs. 1 BauGB. Danach hat der Eigentümer eines Grundstückes spätestens bei Abschluss der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag für die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung zu bezahlen.

Die Erhebung des Ausgleichsbetrages am Ende der Sanierung erfolgt nach Aufhebung der Satzung per Bescheid durch die Gemeinde.

Es besteht jedoch nach § 154 Abs. 3 BauGB die Möglichkeit, den sanierungsbedingten Ausgleichsbetrag auf Antrag des Eigentümers vorzeitig und endgültig abzulösen. Die Festlegung der Höhe des Diskontierungszinssatzes ist hoheitliche Aufgabe der Gemeinde.

Dieses Verfahren ist durch § 2 (2) ImmoWertV gedeckt.

Eine Wahlmöglichkeit der Gemeinde, auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zu verzichten, besteht nicht!

3. Empfehlung :

Die Festlegungen sind erforderlich, damit

- die Gemeinde, die zur Erreichung der Sanierungsziele noch erforderlichen Maßnahmen umsetzen kann,
- verhindert wird, dass Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen dem Land/Bund zugeführt werden müssen,
- bereits vorfinanzierte förderfähige Kosten refinanziert werden können und
- klare und einheitliche Regelungen für die freiwillige Ablösung vorliegen.

Gemeinderätin Fiedler fragt, ob die betroffenen Grundstückseigentümer davon Kenntnis

haben. Im Grundbuch ist nach Bekanntgabe der Satzung 1993 ein Sanierungsvermerk eingetragen worden. Des Weiteren wurde im Amtsblatt Nr. 15 (15.10.2015) informiert. Rückmeldungen diesbezüglich sind in der Verwaltung noch nicht eingegangen. Gemeinderat Neumann erklärt, dass er von einigen betroffenen Grundstückseigentümern angesprochen wurde und diese kein Verständnis aufbrachten.

Bürgermeister Herr Zenker bekräftigt nochmals, dass die betroffenen Grundstückseigentümer unbedingt das Gespräch mit dem Büro Dr. Sattler suchen sollen.

Gemeinderat Arndt fragt nach den Kosten der Beauftragung. Diese belaufen sich auf ca. 89.000 €.

Beschlussfassung:

1. Das Sachverständigenbüro Dr. Sattler wird beauftragt, auf der Grundlage des Angebotes A 005/2015 vom 02.10.2015 sowie der in der TA- Sitzung am 07.10.2015 vorgestellten Arbeitsweise ein Gutachten über die zonalen Anfangs- und Endwerte im Sanierungsgebiet Ortsmitte zu erstellen, die Ausgleichsbeträge für Grundstücke im Sanierungsgebiet zu ermitteln und das Management für die Erstellung darauf bezogener Ablösevereinbarungen und Bescheide zu übernehmen.

Durch enge Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde, der Arbeitsgruppe Ausgleichsbeträge und dem Sachverständigenbüro Dr. Sattler ist zu gewährleisten, dass ab dem 01.03.2016 mit der Erhebung der Ausgleichsbeträge begonnen werden kann.

2. Die Ergebnisse der Wertermittlung für die Zonenanfangs- und Zonenendwerte und die erforderlichen Daten für die Erhebung der Ausgleichsbeträge sind dem Gemeinderat am 24.02.2016 zur Bestätigung vorzulegen.

Vor Beginn der Erhebung der Ausgleichsbeträge sind die Grundstückseigentümer in geeigneter Weise über das Ergebnis des Gutachtens zu informieren. Dazu gehört die Erarbeitung eines Informationsmaterials für alle ausgleichsbetragspflichtigen Grundstückseigentümer.

Der Beginn der Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ ist den Grundstückseigentümern ortsüblich bekannt zu machen.

Die Grundstückseigentümer sind über das Recht der Anhörung gemäß § 154(4) BauGB zu informieren.

Folgende inhaltliche Schwerpunkte sind im Rahmen der Gutachtenerstattung durch das Sachverständigenbüro Dr. Sattler zu realisieren:

1. Die Gemeinde will den Grundstückseigentümern ermöglichen, den Ausgleichsbetrag vorzeitig, freiwillig abzulösen.

Über die Zeitdauer von der beabsichtigten Zahlung des Ausgleichsbetrages bis zum geplanten Ende der Sanierung wird den Eigentümern in Anlehnung an die Verwaltungsvorschrift des Freistaates Sachsen die Abzinsung (Diskontierung) mit einem Zinssatz von 12,9%/a gewährt.

Zur verfahrenstechnischen Gleichbehandlung der ausgleichsbetragspflichtigen Grundstückseigentümer ist die Abzinsung auf den Tag genau zu berechnen.

Daraus ergibt sich ein maximaler Abschlag gegenüber der Höhe des Ausgleichsbetrages zum Ende der Sanierung von ca. 20%.

2. Im Zeitraum vom 01.03.2016 – 31.05.2016 (Karenzzeitraum) ist der maximale Abschlag von 20% zu gewähren. Im Zeitraum 01.06.2016 - 31.12.2017 erfolgt die auf den Tag genaue Abzinsung der Höhe des Ausgleichsbetrages.

Als Stichtag für die Berechnung des Ablösebetrages wird das Datum des Eingangs des Antrages des Grundstückseigentümers bei den beauftragten Sachverständigen bzw. bei der Gemeinde festgelegt.

3. Durch die Gemeindeverwaltung ist in Verbindung mit dem Sanierungsträger zu gewährleisten, dass vorzeitig abgelöste Ausgleichsbeträge für die Finanzierung förderfähiger Maßnahmen im Sanierungsgebiet bzw. zum Ausgleich der Vorfinanzierung durch die Gemeinde eingesetzt werden.

4. Die im Ergebnis der Gutachtenerstattung durch das Büro Dr. Sattler, in Verbindung mit der Arbeitsgruppe Ausgleichsbeträge Weinböhla, erarbeitete Zonenwertkarte ist für alle Wertermittlungen im Sanierungsgebiet verbindlich. Das gilt insbesondere für Auskünfte zum Planungsrecht im Sanierungsgebiet. In Ausübung der Informationspflicht der Gemeinde ist sie im Internet zu veröffentlichen.

5. Soweit durch den Eigentümer im Rahmen eines Ordnungsmaßnahmenvertrages qualifizierte, anerkennungsfähige Nachweise über Anrechnungsbeträge im Sinne des § 155 Abs. 1 BauGB bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrages vorgelegt werden, sind diese bei der Berechnung des Ausgleichsbetrages anzurechnen.

6. Die Sanierungsmaßnahme soll bis zum 31.12.2017 beendet und die Sanierungssatzung zum 31.12.2017 aufgehoben werden.

Abstimmungsergebnis:

Mitglieder des Gremiums: 19
Anwesende des Gremiums: 18
Ja-Stimmen: 17
Nein-Stimmen: keine
Enthaltung: 1

Beschlusnummer: 119/11/2015

**8. Beitritt der Gemeinde Weinböhla in den Sächsischen Weinbauverband Sachsen e.V.
Vorlage: 0270/2015**

Der Weinbauverband Sachsen hat seinen Sitz in Meißen direkt an der 55km langen Sächsischen Weinstraße zwischen Pirna und Diesbar Seußlitz.

Ziel des Verbandes sind der Erhalt und die Entwicklung der sächsischen Kulturlandschaft, die vom sächsischen Weinbau und der Arbeit der Winzer geprägt ist. Aufgaben des Verbandes sind Entwicklung und Aufbau einer wirksamen Gebietsweinwerbung, die sowohl auf eine wachsende Identifikation der Sachsen mit ihrem Wein als auch auf einen größeren Bekanntheitsgrad des sächsischen Weines abzielt. Der Weinbauverband vertritt die Interessen der Mitglieder. Er nimmt Einfluss auf allen den Weinbau und der Weinwirtschaft betreffenden Fragen, wie zur Gesetzgebung und Verwaltung.

Der Weinbauverband bietet die Möglichkeit der Mitarbeit und aktives Mitspracherecht in den Arbeitskreisen(AK):

- AK Gebietsweinwerbung
- AK Öffentlichkeitsarbeit/Imagepflege
- Projektgruppe Jungweinprobe

sowie Unterstützung bei der Beantragung von Fördermitteln, im Rahmen der agrarstrukturellen Entwicklungsplanung (AEP), z.B. für den Terrassenweinbau.

Der Jahresbeitrag beträgt 200 €.

Die anwesenden Gemeinderäte begrüßen den Beitritt der Gemeinde Weinböhla in den Sächsischen Weinbauverband Sachsen e.V.

Beschlussfassung:

Der Gemeinderat stimmt dem Beitritt der Gemeinde Weinböhla in den Sächsischen Weinbauverband Sachsen e.V. zu.

Abstimmungsergebnis:

Mitglieder des Gremiums: 19
Anwesende des Gremiums: 18
Ja-Stimmen: 18
Nein-Stimmen: keine
Enthaltung: keine

Beschlusnummer: 120/11/2015

9. Darlehensumschuldung Eigenbetrieb WAW

Vorlage: 0254/2015

Im Jahr 2005 wurde für Investitionen im Trink- und Abwasserbereich das Darlehen Nr. 8001125/26 bei der Commerzbank AG in Höhe von 1.146.000 € aufgenommen. Der Zinssatz beträgt 3,44 % und ist bis zum 15.12.2015 festgeschrieben. Die Restschuld beträgt zu diesem Zeitpunkt noch 888.542,70 €.

8 inländische Banken wurden zur Angebotsabfrage für eine Umschuldung aufgefordert. Die nachfolgenden Angebote liegen vor:

Kreditinstitut	Zinssatz 10 Jahre Zinsbindung	Zinssatz 20 Jahre Zinsbindung
Sächsische Aufbaubank	0,9535 %	1,4378 %
Deutsche Kreditbank AG	1,02 % (gültig bis 17.00 Uhr)	1,88 % (gültig bis 17.00 Uhr)
DG HYP	1,490 % (nominal)	2,650 % (nominal)
Commerzbank AG	1,86 % (gültig bis 16.00 Uhr)	kein Angebot

In Auswertung der Angebote wird die Umschuldung des Darlehens zur Sächsischen Aufbaubank mit einer Zinsbindung von 20 Jahren empfohlen.

Beschlussfassung:

Der Gemeinderat beschließt die Aufnahme eines Ratendarlehens in Höhe von 888.542,70 € für den Eigenbetrieb WAW entsprechend dem Angebot vom 28.10.2015 der Sächsischen Aufbaubank mit einem effektiven Zinssatz von 1,4378 % p.a. bei einer Laufzeit von 40 Jahren sowie einer Zinsbindung von 20 Jahren. Der Kredit dient als Anschlussfinanzierung für das bestehende Darlehen Nr. 8001125/26 bei der Commerzbank AG.

Abstimmungsergebnis:

Mitglieder des Gremiums: 19
Anwesende des Gremiums: 18
Ja-Stimmen: 18
Nein-Stimmen: keine
Enthaltung: keine

Beschlusnummer: 121/11/2015

10. Anfragen und Information

Bürgermeister Herr Zenker informiert über die 2. Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Lärmaktionsplanung des Eisenbahn-Bundesamtes ab 15.11.2015. Die Lärmaktionsplanung bietet die Gelegenheit, dem Eisenbahn-Bundesamt eine Rückmeldung zum bisherigen Ablauf der Lärmaktionsplanung zu geben.

Die Beteiligungsplattform kann unter folgendem Link erreicht werden: www.laermaktionsplanung-schiene.de. Durch das Eisenbahn-Bundesamt wird unterstrichen, dass eine rege und konstruktive Beteiligung der vom Bahnlärm Betroffenen für die Pilot-Lärmaktionsplanung von großer Wichtigkeit ist.

Die Sitzungstermine des Gemeinderates und seiner Ausschüsse für das nächste Jahr haben die Gemeinderäte erhalten und stimmten denen zu.

Gemeinderat Vetter erhebt Bedenken für die Sicherheit der Schulkinder auf der Köhlerstraße, da diese durch die Aufstockung der Asylbewerber im Objekt Querweg 13 gefährdet werden könnte.

Bürgermeister Herr Zenker erklärt, dass bereits Gespräche mit der Schulleitung der Grundschule diesbezüglich stattgefunden haben. Es wurde bestätigt, dass viele Kinder von den Eltern zur Schule gebracht werden oder den Schulbus nutzen.

Seit 02.11.2015 sind auf dem Schulweg zur Oberschule auf der Schindlerstraße und Großenhainer Straße Schulweghelfer zur Sicherheit der Oberschüler im Einsatz.

Gemeinderat Weidmann erkundigt sich zum geplanten Erwerb der Tempomesstafeln. Die Angebote werden derzeit eingeholt.

11. Bürgerfragestunde

Herr Rockstroh, Anwohner des Auerweges, erklärt, dass aufgrund der erhöhten Belegung des Asylbewerberheimes auf dem Auerweg unbedingt die zulässige Geschwindigkeit auf dem Auerweg vom 30 km/h von den Verkehrsteilnehmern eingehalten werden sollte. Vielleicht besteht auch die Möglichkeit, Geschwindigkeitsmessungen in diesem Bereich durchzuführen. Die Notwendigkeit wird in der Gemeindeverwaltung gesehen und es wird eine Meldung an die Polizei erfolgen.

Herr Gierth, Anwohner der Berliner Straße, fragt nach dem Ergebnis der Geschwindigkeitsmessungen auf der Berliner Straße. Nach der Auswertung wird ihm das Ergebnis mitgeteilt. Des Weiteren begrüßt er die Anschaffung von Tempomesstafeln und fragt nach Lärmschutzmaßnahmen

Herr Rottig erkundigt sich nach dem Stand der Erweiterung des Querweges 13 und der Kostenübernahme. Bürgermeister Herr Zenker erklärt, dass der Betreiber des Asylbewerberheimes (ITB-Dresden GmbH) die Kosten trägt. Über die Höhe der Kosten hat die Gemeinde keine Kenntnis. Eigentümer der Anlage ist der Landkreis Meißen. Wenn der Vertrag zwischen dem Landkreis Meißen und der ITB-Dresden GmbH unterzeichnet ist, kann von einer Bauzeit von ca. 2-3 Monaten ausgegangen werden.

Frau Kressmann, Anwohnerin der Bahnhofstraße, fragt nach, ob es neue Erkenntnisse bezüglich der Baumaßnahme der Deutschen Bahn auf der Berliner Strecke in Weinböhla und Geschwindigkeitsbeschränkungen für Ortsdurchfahrten seitens der Bahn gibt. Bauamtsleiter Herr Heintz erklärt, dass eine Lärmsanierung in diesem Bereich erfolgen soll. Bürgermeister Herr Zenker appelliert nochmals an die 2. Phase der Lärmaktionsplanung des Eisenbahn-Bundesamtes. Die Weinböhlaer Bahntrasse ist bereits in die Prioritätenliste des Bundesprogrammes für freiwillige Lärmsanierung an Schienenwegen aufgenommen - dort mit zwei Bereichen im Sanierungsabschnitt 116 (Bahnkilometer 15,3-15,9/16,4-18,0). Frau Kressmann und Herrn Gierth wird eine schriftliche Antwort bezüglich der Lärmsanierung zugesagt.

Zenker
Bürgermeister

Gemeinderat

Funk
Protokollabfassung

Gemeinderat