



Mitteilungsblatt

der

Gemeinde Wettstetten

Ausgabe 3/2024

November 2024



Liebe Wettstettener und Echenzeller
Bürgerinnen und Bürger,

die Natur zieht sich ihr Herbstkleid an,
bunte Farben zieren Bäume und Sträucher
und wir nähern uns langsam dem
Jahresende.

In den letzten Monaten ist auch in der Gemeinde wieder
Einiges vorangegangen. So wurde in der Stammhamer
Straße der Kanal vergrößert. Hierbei konnte bislang eine
Vollsperrung der Straße vermieden werden.

Die noch ausstehenden Wasserleitungsarbeiten wurden auf
das nächste Jahr verschoben, da sich vor Ort herausstellte,
dass einige Komplikationen es erforderlich machen, die Lei-
tung vom Gehweg in die Straße zu verlegen. Die Arbeiten
werden dann in einem Zug mit der Sanierung des Reauer
Wegs vorgenommen werden.

Dann soll auch die Kommunikation der Umleitungsrege-
lung den Anliegern besser kommuniziert werden, da gab
es zuletzt Defizite.

Erhebliche Probleme bereiteten zuletzt auch Wasserrohr-
brüche, die schwer zu orten waren, auch weil – wie sich
nachträglich herausstellte – Grundstücksnutzer entspre-
chende Geräusche wochenlang wahrnahmen, diese aber
nicht meldeten, womit es zu erheblichen Wasserverlus-
ten kam.

Sollten Sie Fragen haben oder irgendwelcher Informatio-
nen bedürfen, so wenden Sie sich gerne an die Verwal-
tung oder mich, nachdem Leserbriefe oder Flugblätter oft
von Eigeninteressen getragen sind und nicht selten auch
unwahre Behauptungen oder Falschinformationen
enthalten.

Diese Ausgabe des Mitteilungsblatts enthält auf der letz-
ten Seite auch ausführliche Informationen zum am 1. Ad-
ventswochenende stattfindenden Weihnachtsmarkt.

Zu diesem darf ich Sie ganz herzlich einladen: genießen
Sie die Atmosphäre und das vielfältige Angebot der Auf-
führenden der verschiedenen Kindereinrichtungen sowie
an Speisen und Getränken.

Ihr


Gerd Risch
Erster Bürgermeister

Mitteilung des Landratsamtes Eichstätt: Schutz der stillen Tage

Nach den Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz der
Sonn- und Feiertage (Feiertagsgesetz) unterliegen bestimmte
Sonn- und Feiertage einem besonderen Schutz.

Das Landratsamt Eichstätt weist deshalb darauf hin, dass
an den stillen Tagen

Volkstrauertag (17. November 2024)

Buß- und Betttag (20. November 2024)

Totensonntag (24. November 2024)

jeweils von 2.00 Uhr bis 24.00 Uhr

Heiliger Abend (24. Dezember 2024)

von 14.00 Uhr bis 24.00 Uhr

alle der Unterhaltung dienenden öffentlichen Veranstaltun-
gen, sofern bei ihnen nicht der diesem Tage entsprechende
ernste Charakter gewahrt ist, nicht erlaubt sind, z.B. Tanzver-
anstaltungen, die Öffnung und der Betrieb von Spielhallen,
Pop-Konzerte, Zirkusveranstaltungen, Volksfeste, Theater-
vorführungen, Preis-Kartenturniere.

Am Buß- und Betttag sind zusätzlich keine Sportveranstal-
tungen erlaubt.

Terminankündigungen der Jugendbe- auftragten Bettina Birki-Stark

Monat: Dezember

- **08.12.2024:** Gemeinsam eröffnen wir das gebas-
telte Gemeinde Adventsfenster
- **13.12.2024:** Fackelwanderung zum Adventsfens-
ter nach Echenzell

Save the Date Termine für 2025

- **21.02.2025, 14.30 – 16.30 Uhr**
Kinderfasching mit Kindergarde-Auftritt der Ger-
manica Kösching
Mehrzweckhalle
- **12.04.2025, 10.00 Uhr**
Ostereier-Suchaktion an der Obstplantage mit
Kaffee & Kuchen

Büchereisiegel in Gold für Gemeindebücherei

Die Gemeindebücherei Wettstetten darf das Büchereisiegel 2024/2025 in Gold führen, dies teilte das Bischöfliche Ordinariat Eichstätt mit. Verliehen wurde es durch den Sankt Michaelsbund.

Grundlage hierfür war die Tatsache, dass die Bücherei 15 von 15 Mindestanforderungen zur Erlangung des Siegels erfüllt.

Kriterien sind u.a. die Anzahl der Entleihungen, das Veranstaltungsangebot, die Kooperationspartner, die Benutzerorientiertheit von Medienangeboten und Öffnungszeiten sowie regelmäßige Fortbildungen.

Ebenso zählen darunter die Rahmenbedingungen, die der Träger beeinflussen kann, wie die Raumgröße, die Sichtbarkeit vor Ort durch eine entsprechende Beschilderung, eine Bücherei-IT sowie ein ausreichender Medienetat, um das Angebot aktuell und attraktiv zu halten.

Großen Anteil am Erfolg der Bücherei hat hier die Leiterin Claudia Hufnagel, die es auch schafft, Ehrenamtliche für den Ausleihdienst zu gewinnen, so dass die Bücherei von den Bürgern so zahlreich angenommen wird.

Erläuterungen zur Grundsteuer

Die Grundsteuerreform ist derzeit in aller Munde und bewegt die Gemüter. Auch die Gemeinde Wettstetten musste eine neue Hebesatzsatzung für 2025 erlassen, da die alte Satzung ab dem 1.1.2025 aufgrund des Verfassungsgerichtsurteils zur Grundsteuer nicht mehr gelten wird.

Um zu verstehen, wie die neuen, vom Gemeinderat beschlossenen Hebesätze zustande gekommen sind und welchen Einfluss die Gemeinde auf die Steuerlast des Einzelnen hat, gebe ich nachfolgend einen kurzen Überblick über das System.

Das neue Grundsteuerrecht wirkt sich auf den Steuermessbescheid aus, den jeder Eigentümer vom Finanzamt erhält, bewirkt aber auch, dass Wohnhäuser landwirtschaftlicher Anwesen nun in die Grundsteuer B fallen. Auf den Steuermessbetrag legt dann die Gemeinde ihren Hebesatz, d.h. der Steuermessbetrag wird mit den Hebesatzprozenten multipliziert.

Da aufgrund des neuen Grundsteuergesetzes jeder einen neuen Steuermessbescheid bekommen hat und die Politik wünschte, dass die Kommunen nach der Grundsteuerreform insgesamt nicht mehr Grundsteuer einnehmen, als vor dieser, es für die Kommunen also aufkommensneutral sein soll, hat die Gemeinde Wettstetten geschaut, wieviel Grundsteuer A und wieviel Grundsteuer B insgesamt zuletzt eingenommen wurde. Dann hat die Gemeinde diese Jahressummen durch die Steuermessbeträge geteilt und ist so zum Hebesatz gekommen. In der Dezembersitzung wird der Gemeinderat dann noch eine Anpassung dahingehend vornehmen, die Verschiebung der Wohnhäuser landwirtschaftlicher Anwesen in die Grundsteuer B zu berücksichtigen.

Die Einnahmen für die Gemeinde bleiben also insgesamt gleich, wobei die Höhe der neuen Grundsteuer im Wesentlichen vom Steuermessbescheid abhängt, nicht vom Hebesatz der Gemeinde.

Klarstellungen zum ISEK und zur Sanierungssatzung

Zuletzt gab es Irritationen und Missverständnisse über Eingriffsrechte der Gemeinde. Diese Eingriffsrechte wären Folge der durch den Gemeinderat zu beschließenden Sanierungssatzung und kämen zum Tragen, wenn Maßnahmen des Eigentümers den Zielen des ISEKs widersprechen.

Insoweit soll folgendes der Aufklärung dienen:

1. Ziel des ISEK war es, die Voraussetzungen für ein durch Satzung festgesetztes Sanierungsgebiet zu schaffen. Dem dienten die vorbereitenden Untersuchungen. Der Bericht zum ISEK beinhaltet zunächst einmal die Aufzählung aller Anregungen und Wünsche, die im Rahmen der Bürgerbeteiligung vorgebracht wurden. Aus diesen Anregungen und Wünschen sowie den Feststellungen zu städtebaulichen Missständen durch die beiden Planungsbüros wurden dann realistische Ziele formuliert. Diese sind **nicht** identisch mit den Anregungen und Wünschen.

2. Die festgelegten Ziele sind Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde. Solange Maßnahmen Privater im Sanierungsgebiet diesen Zielen nicht widersprechen, hat die Gemeinde **auf keinen Fall** irgendwelche Eingriffsmöglichkeiten.

3. Der Umgriff des Sanierungsgebiets wird durch den Gemeinderat per Satzung festgelegt. Dieser Umgriff resultiert aus dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen. Ausschlaggebend ist dabei einerseits die räumliche Ausdehnung der festgestellten städtebaulichen Missstände, andererseits auch das Maßnahmenprogramm, mit dem sie behoben werden sollen. Die Begrenzung im Einzelnen ist gemäß § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB so zu wählen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt.

4. Im Sanierungsgebiet – unabhängig davon, ob der Gemeinderat die Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB beschlossen hat oder nicht – hat die Gemeinde immer ein Vorkaufsrecht für den Fall, dass das Grundstück verkauft wird.

Dieses Vorkaufsrecht muss dem Wohl der Allgemeinheit dienen und ist **ausgeschlossen**, wenn das Grundstück entsprechend den Zielen und Zwecken aus dem ISEK bebaut oder genutzt wird und eine auf ihm errichtete Anlage keine Missstände oder Mängel im Sinne des ISEK aufweist. Auch muss die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks bei Ausübung des Vorkaufsrechts angeben.

Für die Ausübung genügt es, wenn damit die besonderen Maßnahmen unterstützt werden, die zur Beseitigung städtebaulicher Missstände (ergibt sich aus dem ISEK-Bericht) erforderlich sind.

Die Entscheidung durch den Gemeinderat insoweit erfolgt, wie auch bisher, nicht willkürlich, sondern anhand der festgelegten Ziele!

Bei Ausübung des Vorkaufsrechts tritt die Gemeinde im Vertrag an die Stelle des Käufers. Sie hat damit alle Rechte und Pflichten, wie sie auch der Käufer gehabt hätte.

Damit erwächst dem Verkäufer durch die Ausübung des Vorkaufsrechts kein Nachteil.

In diesem Zusammenhang ist klarzustellen, dass nach Abriss beispielsweise einer Hofstelle bei der Neuerrichtung die neuen Baukörper nicht an derselben Stelle wie die bisherigen stehen müssen. Anordnung und Größe müssen sich lediglich in die bestehende Gebäudestruktur integrieren, wobei markante Gebäudelinien gegebenenfalls bestehen bleiben müssten.

Ein gutes Beispiel für eine solche Maßnahme ist der neue Ortskern mit Rathaus, Saalgebäude und Tageseinrichtungen, die sich trotz moderner Architektur und veränderter Anordnung der drei Gebäude in die Umgebung einfügen und aus der Luft gesehen keinen Fremdkörper darstellen. Dafür erhielten wir die diversen Städtebaupreise.

5.

Neben dem Vorkaufsrecht, das sich aus dem Baugesetzbuch automatisch ergibt, wenn man eine Sanierungssatzung beschließt, können in der Satzung auch Genehmigungspflichten festgelegt werden. Diese sind in § 144 Abs. 1 und 2 BauGB geregelt.

Sie dienen insbesondere dazu, der Gemeinde eine zügige Durchführung der Sanierung zu ermöglichen, aber auch in hohem Maße der Öffentlichkeit und auch dem öffentlichen Raum. Die Genehmigungspflicht ist als ein besonderer Ausdruck der Sozialbindung des Eigentums zu sehen. In der Praxis entwickelt sich durch die Genehmigungspflicht in der Regel ein konstruktiver Umgang zwischen der Gemeinde und der Bauherrin/dem Bauherrn. Beide haben ein gemeinsames Ziel, von dessen Erreichung sie jeweils profitieren, nämlich die Behebung der städtebaulichen Missstände. Diese liegt nicht nur im öffentlichen Interesse, sie ist auch privatnützig. Die durch die Sanierung eintretende Aufwertung des Gebiets führt insgesamt zu einer besseren wirtschaftlichen Lage der einzelnen Immobilien und zu deren Substanzverbesserung. Hinzu kommen steuerliche Sonderabschreibung oder die Förderung mit Städtebaufördermitteln für private Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen (Zwar ist die Gemeinde Förderempfängerin, Mittel können aber an Dritte weitergereicht werden). Dies führt i.d.R auch zu einer erheblichen Aufwertung des Vermögens von Grundstücks- und Immobilieneigentümern. Die Genehmigungspflicht ist also eine echte Chance, damit die Eigentümerin/der Eigentümer mit der Gemeinde als Sanierungsverwaltung ins Gespräch kommen. Es sollte also nicht als ein Zwang, einen Antrag stellen zu müssen gesehen werden. Es handelt sich letztlich um eine Form der Bauberatung im gemeinsamen Interesse, um Teile des Gemeindegebietes zu verbessern und Funktions-/ Substanzschwächen zu beseitigen.

Der Entwurf der Satzung sah sowohl im Juli wie auch im Oktober vor, die Genehmigungen, die der § 144 Abs. 1 und 2 enthält, mit Ausnahme der Teilungsgenehmigung bereits mit der Satzung auszusprechen, so dass die Bürger keinen Genehmigungsantrag mehr zukünftig stellen müssten, sondern nur wenn eine Teilung des Grundstücks erfolgt.

Sinnvoll erscheint nach Empfehlung der Regierung von Oberbayern, auch die Maßnahmen (Errichtung, Änderung

oder Nutzungsänderung, Abbruch baulicher Anlagen), die ohnehin der Baugenehmigung oder einer Anzeige bei der Baugenehmigungsbehörde bedürfen, einer Genehmigungspflicht im Hinblick auf die Übereinstimmung mit den Sanierungszielen zu unterwerfen gem. § 144 Abs. 1 BauGB. Auch hier gilt: die Genehmigung darf nur verweigert werden, wenn das Vorhaben den Zielen der Sanierung widerspricht oder deren Erreichung erschwert.

6.

Durch die Anwendung des § 144 Abs. 2 BauGB gäbe es einen Sanierungsvermerk im Grundbuch. Dieser dient der Information interessierter Personen, damit sie ihr Verhalten hierauf ausrichten können.

Für die interessierte Person, beispielsweise einen potentiellen Erwerber, bedeutet die Kenntnis vom Sanierungsgebiet dann dasselbe, wie im Falle des Bestehens eines Bebauungsplanes: er wird sich informieren, welche Maßnahmen auf dem Grundstück möglich sind.

7.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten:

- Die Festsetzung des Sanierungsgebietes per Satzung, die Ziel des durchgeführten ISEK-Verfahrens mit der umfangreichen Bürgerbeteiligung war, begründet ein Vorkaufsrecht der Gemeinde.
- Die Ausübung des Vorkaufsrechts darf nur erfolgen, wenn der Verkauf des Grundstücks oder die geplante Maßnahme des Käufers den Zielen der Sanierungssatzung widerspricht oder deren Erreichung erschwert.
- Der Käufer steht nach Ausübung des Vorkaufsrechts nicht anders da, wie ohne dessen Ausübung.
- Einer Genehmigung bedarf nach der bisherigen Satzungsfassung es ausschließlich für die Errichtung, die Nutzungsänderung oder den Abbruch von baulichen Anlagen, für die es ohnehin im Regelfall einer (Bau-) Genehmigung bedarf bzw. bedurfte.
- Zweck der Genehmigungspflichten ist es, mit den Bauherren in Kontakt zu kommen, bevor etwas geschieht, das den Zielen der Sanierung, die durch die Bürgerbeteiligung erarbeitet wurden, widerspricht.
- Die Eintragung eines Sanierungsvermerks hat keine andere Wirkung wie im Falle eines bestehenden Bebauungsplans: will jemand ein Grundstück bebauen, muss er sich darüber informieren, was baurechtlich und im Sanierungsgebiet sanierungsrechtlich zulässig ist. Dazu geht er zum gemeindlichen Bauamt genauso wie er es auch ohne Sanierungssatzung tun würde.

Impressum:

Herausgeber: Gemeinde Wettstetten
Kirchplatz 10, 85139 Wettstetten

Verantwortlich

und Redaktion: Erster Bürgermeister Gerd Risch

E-Mail: gerd.risch@wettstetten.de

Druck: Josef Marschalek
Egweiler-Werbeagentur

Verteilung: Werbeagentur Bauer

Auflage: 2200

Weihnachtsmarkt 2024

Am ersten Adventswochenende findet wieder unser traditioneller Weihnachtsmarkt statt. An den Ständen werden angeboten

- Weihnachtsartikel, Deko
- Kleinkrippen, Krippenzubehör
- Näh- und Häkelarbeiten
- Holzverarbeitete Dekoartikel
- Bastel- und Näharbeiten
- Drechslerstammtisch
- Imkerstammtisch
- Likörausschank und Verkauf

Weihnachtsmarkt 2024

am Kirchplatz Wettstetten



Programm:

- | | | |
|------------|-------|---------------------|
| - 29.11.24 | 17.00 | Bläsergruppe |
| | 17.30 | KiGa St. Martin |
| | 18.00 | KiGa kinderGlück |
| | 18.30 | Kath. Schülerchor |
| | 19.00 | Grundschule |
| - 30.11.24 | 16.15 | KiGa Regenbogenland |
| | 17.00 | Hort kinderZeit |

Speis und Trank:

- Wurstsemmeln
- Ital. Marmelade
- Pommes Frites, Nuggets
- Steaksemmeln
- Kässpätzle
- Waffeln, Süßwaren, Popcorn
- Glühwein, Kinderpunsch, Heiße Cocktails, Kalte Getränke

Freitag, 29. November 2024

17 bis 22 Uhr

Samstag, 30. November 2024

16 bis 22 Uhr