



Bericht aus dem Gemeinderat Bischweier vom 03.09.2020

1. Baugebiet Winkelfeld

Bodenordnung im freiwilligen Verfahren / Umlegung nach dem BauGB

Die Verhandlungen mit allen Grundstückseigentümern für die „vereinbarte“ Umlegung sind von der ESB AG abgeschlossen. Mit 41 Ordnungsnummern, die 69 Altgrundstücke im Eigentum hatten, wurde verhandelt. 44 Eigentümer(-gemeinschaften) erhalten eine Zuteilung von ein oder mehreren Bauplätzen. Weitere 21 Eigentümer haben den Zuteilungsverzicht erklärt und werden eine Auszahlung von der Umlegungsstelle erhalten.

Die Gemeinde erhält ca. 21.000 qm Bauplatzfläche.

Eine zweite, große Eigentümerin, ca. 14.500 qm Bauplatzfläche.

Mit fast allen zukünftigen Bauplatzeigentümern hat die ESB inzwischen Kostenerstattungsvereinbarungen abgeschlossen, das heißt die Kosten der Baulandentwicklung sind weitestgehend abgesichert.

Mit einer Eigentümergemeinschaft am nordöstlichen Rand des Plangebietes hatte ESB mündliche Einigung erzielt. Das Ergebnis dieser Einigung haben wir in die Planung eingearbeitet.

Am 5. August hat diese Erbegemeinschaft ihre Zusage überraschend zurückgezogen und mitgeteilt, die Erbegemeinschaft sei sich intern nicht einig. Es wären Rechtsanwälte eingeschaltet worden und eine Einigung sei nicht absehbar. Wir haben den Fall geprüft. Wir geben der Erbegemeinschaft jetzt – soweit gegenüber den anderen Teilnehmern und den Bauwilligen vertretbar – Zeit zum Nachdenken, zur Einigung und dann noch Mitwirkung. Wenn die verbindliche Zusage nicht rechtzeitig mitgeteilt wird, werden wir das gesetzliche Verfahren durchführen.

Aus einer weiteren Erbegemeinschaft mit 10 Mitgliedern konnte mit 9 Mitgliedern bereits Einigung erzielt werden. Mit 1 Mitglied konnte noch keine Einigung erzielt werden. Über ein Rechtsverfahren könnte eine Regelung durchgesetzt werden. Wir streben weiter eine Einigung im freiwilligen Verfahren an. Heute wurde mündlich signalisiert, dass die Unterschrift zeitnah geliefert würde.

Das Vermessungsamt in Rastatt bereitet auf dieser Basis die Vermessungsunterlagen vor, damit der Umlegungsausschuss der Gemeinde den Umlegungsplan (bestehend aus Verzeichnis und Karte) aufstellen kann. Dieser Beschluss des Umlegungsplanes setzt allerdings nach dem Baugesetzbuch einen rechtskräftigen Bebauungsplan voraus.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans und des Umlegungsplans erhalten alle Eigentümer einen Auszug aus dem Umlegungsplan, damit sie ihre Grundstücke und Rechte einsehen können. Erfolgt kein Widerspruch innerhalb eines Monats, wird die Umlegung unanfechtbar.

Danach wird die Umlegungsstelle mit allen Eigentümern abrechnen.

Bebauungsplanverfahren

Die zweite Offenlage zum Bebauungsplan ist abgeschlossen.

Einzelne, wenige Behörden und Bürger haben aber (teils nochmals) umfassende Stellungnahmen abgegeben. Das beauftragte Planungsbüro hat diese Stellungnahmen erfasst. Bereits nach erster überschlägiger Vorprüfung zeigt sich, dass durch diese Stellungnahmen Interessenskonflikte sichtbar werden, für deren Bearbeitung erheblicher zusätzlicher Arbeitsaufwand erforderlich wird. Der bisherige Zeitplan kann deshalb nicht eingehalten werden.

Schon die erste Vorprüfung dieser Stellungnahmen und auch die im Umfeld zu beobachtenden Aktivitäten und Entwicklungen deuten auf Interessenskonflikte mit relevantem Konfliktpotential hin, aus denen Rechtsstreitigkeiten entstehen könnten.

Wir streben eine breite Akzeptanz der Planung an und wollen Rechtsstreitigkeiten vermeiden.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden sorgfältig geprüft. Durch einzelne Stellungnahmen werden Interessen anderer relevant berührt. Diese betroffenen, natürlichen und juristischen Personen, müssen darauf hingewiesen und angehört werden. Auch dafür brauchen wir Zeit.

Wir streben an, dem Gemeinderat einen Vorentwurf einer Synopse zu diesen Stellungnahmen baldmöglichst vorzulegen und mit dem Gemeinderat dazu in eine Vorberatung einzutreten.

Der Gemeinderat wird gebeten zu entscheiden, ob folgender Zeitplan machbar ist:

- Montag, 21. September: Vorberatung
- Donnerstag 26. November:
Beratung und Beschluss zu
 - den Stellungnahmen aus der zweiten Offenlage
 - 3. Offenlage durchführen (oder doch gleich Satzungsbeschluss möglich)?
 - Entwurf für 3. Offenlage? / Satzung??

Wenn eine dritte Offenlage erforderlich wird, dann könnte die dann bis ?Mitte? Januar durchgeführt werden. Die erforderliche Zeit für die Prüfung der Stellungnahmen aus einer 3. Offenlage und Vorbereitung der dazu entscheidenden Sitzung des Gemeinderates ist abhängig von dem, was da „noch kommt“ ist. Aus heutiger Sicht ist dann ein Satzungsbeschluss wohl frühestens Anfang / Mitte März 2020 möglich.

Wir streben an in jedem noch durchzuführenden Arbeitsschritt möglichst zügig voranzukommen.

Aber: Qualität muss und wird weiter vor Tempo gesetzt werden.

Erschließung

FMZ Ingenieure haben die Erschließungsplanung fertig gestellt und die Ausschreibung der notwendigen Arbeiten vorbereitet. Die Ausschreibungsunterlagen wurden im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung bis Ende August an 8 ausgewählte Fachfirmen verschickt.

Bis Ende Oktober sollen die Ergebnisse der Ausschreibung vorliegen und im Anschluss ausgewertet werden. Darauf aufbauend werden Aufklärungsgespräche geführt und die Vergabe vorbereitet.

Bis Ende November soll der beste Bieter und zukünftige Vertragspartner feststehen. Der Erschließungsträger wartet aber mit Blick auf die derzeitigen Unsicherheiten mit der Vergabe und Beauftragung ab, bis der Gemeinderat den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst hat.

Die Bauarbeiten können, nach derzeitigem Stand der Informationen, bei weiter gutem Verlauf der Verfahren, im März 2021 beginnen. Es wird mit einer Bauzeit von ca. 20 Monaten, das heißt bis Ende 2022 gerechnet.

Vorlaufend wird der Erschließungsträger bereits im Oktober/November 2020 das Gelände freimachen lassen. In dem Zusammenhang finden mit Begleitung des Büros ILN weitere Artenschutzmaßnahmen (vor allem für totholzbewohnende Käfer) statt.

Nach der Abräumung des Aufwuchses im Gebiet findet im Spätjahr 2020 die Kampfmittelerkundung mittels Detektierung durch eine Spezialfirma statt.

Die erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits durch die Bischweiermer Firma Landschaftspflege Knörr verwirklicht. Fa. Knörr hat hervorragende Arbeit geleistet.

Damit sind alle Vorbereitungen für den eigentlichen Baubeginn getroffen.

Finanzierung der auf die Gemeinde entfallenden Kosten

Die Gemeindeverwaltung hat Angebote für die Zwischenfinanzierung der auf die Gemeinde entfallenden Kosten über ein Treuhandkonto außerhalb des Haushalts der Gemeinde mit einem Rahmen von ca. 5 bis 7 Millionen € angefordert und wird bis Jahresende dazu bei der Rechtsaufsichtsbehörde eine Genehmigung beantragen, den machbaren Rahmen abstimmen und nach Erteilung der Genehmigung das Treuhandkonto eröffnen.

In der Folge können dann

- die Kosten des bereits gebauten Teilabschnitts 1 auf den Gemeindehaushalt übernommen bzw. die Anteile für die Erschließung des Winkelfeldes
- die bereits über die Gemeindehaushalte 2018/2019/2020 vorfinanzierten Kosten für die Erschließung des Winkelfeldes auf das neue Treuhandkonto übertragen werden.

Zeitnahe Vermarktung der gemeindeeigenen Bauplätze

Wir haben mehrere hundert Interessenten für unsere Bauplätze. Wir sollten sobald als möglich Klarheit schaffen, nach welchen Kriterien und bis wann die gemeindeeigenen Bauplätze vergeben werden sollen.

Die Einnahmen aus der Vermarktung brauchen wir, um die auf die Gemeinde entfallenden Kosten finanzieren zu können. Auch die aus dem Baugebiet entstehenden Folgekosten, für zum Beispiel: Erweiterung Kinderhaus, Grundschule etc., müssen finanziert werden. Eine herausfordernde Aufgabe.

Vorarbeiten wurden erbracht. Sobald die o.a. Verfahren entsprechend weit bearbeitet sind, damit der weitere zeitliche Verlauf seriös eingeschätzt werden kann, werden die noch erforderlichen Vorarbeiten zur Vermarktung erbracht.

Wir streben an, dem Gemeinderat die erforderlichen Vorlagen für die Finanzklausur im Februar / März zu erarbeiten, damit wir im Frühjahr 2021 unsere Bauplätze vermarkten/ zuteilen können.

Die Projektpartner Gemeinde Bischweier – ESB KommunalProjekt-Planungsbüro Schippalies-FMZ Ingenieure- Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz Bühl (ILN) arbeiten bis jetzt hervorragend zusammen und sind deshalb guter Hoffnung die anspruchsvolle letzte Teilstrecke des Weges zum Baubeginn der Erschließung des Abschnittes 2 der Erschließung Winkelfeld auch noch sicher und zügig zu bewältigen.

Wir bitten um Unterstützung, damit die vielen Bauwilligen und in Bischweier wohnungssuchenden Menschen baldmöglichst im Winkelfeld bauen und Wohnung finden können.

Ergänzend weist Bürgermeister Wein darauf hin, dass die zweite Offenlage zum Bebauungsplan inzwischen abgeschlossen sei und die Stellungnahmen von Behörden und Bürgern wären vom Planungsbüro erfasst und ausgewertet worden. Daraus habe sich der Bedarf ergeben, den Bebauungsplan noch einmal in Teilen anzupassen bzw. zu ergänzen und dem Gemeinderat die Stellungnahmen zur Abwägung vorab vorzulegen. Vor allem aus den Stellungnahmen Privater ergebe sich weiterer Handlungs- und Abwägungsbedarf. Weiter hätten sich die Eigentümer eines Grundstücks gemeldet und mitgeteilt, dass sie mit ihrem Grundstück nicht an der Umlegung teilnehmen wollen würden. Daraus habe sich Änderungsbedarf im Bebauungsplan und in der Bodenordnung in diesem Bereich ergeben. Ob dies erforderlich sei, müsse noch geprüft werden.

Weitere Punkte seien die Themen Anerkennung von Ausgleichsmaßnahmen, Genehmigung der Ökopunkte und kleinere redaktionelle und zeichnerische Anpassungen. Der Gemeinderat werde sich im November damit befassen und werde darüber beraten müssen, ob man eine dritte Offenlage der Entwurfsfassung benötige. Klar sei, dass jede weitere Änderung eine weitere Offenlage erfordere.

2. Entscheidung zur Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB über Flurstück Nrn. 1399, 1401, 1402, 1403, 1435/4 (Umlegungsgebiet Winkelfeld)

Die Eigentümer des FlSt. Nrn. 1399, wollen ihr Grundstück verkaufen.

Die Eigentümer der FlSt. Nrn.1401, 1402, 1403 wollen die Grundstücke an zwei Parteien verkaufen.

Alle Grundstücke liegen im Umlegungsgebiet „Winkelfeld“. Die Parteien waren bereits beim Notar, die Kaufverträge werden jedoch erst wirksam, wenn der Umlegungsausschuss dem Verlauf zustimmt und die Gemeinde Bischweier auf das Vorkaufsrecht verzichtet.

Nach § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem Umlegungsgebiet zu. Nach Abs. 3 darf das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt.

Dies ist nicht der Fall, sofern die Käufer beabsichtigen, das Grundstück gemäß den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen und zu nutzen und so lange keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass das Grundstück zur Bevorratungs- oder Spekulationszwecken

erworben werden soll und auf längere Sicht, d.h. voraussichtlich 10 bis 15 Jahre, nach dem erklärten Willen des Erwerbers nicht bebaut/genutzt werden soll.

Bisher sind bezogen auf die jeweiligen Erwerber der Grundstücke dafür keine Anhaltspunkte ersichtlich. Die künftigen Eigentümer haben deutlich gemacht, dass sie an einer schnellen Entwicklung des Baugebietes interessiert seien.

Daher kann das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden.

Die Gemeinde Bischweier macht in Bezug auf die Flurstück Nrn. 1399, 1401, 1402, 1403, 1435/4 nicht von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch.

3. Nachfolgenutzung Spanplattenwerk

- **Aktuelle Entwicklungen**
- **Weiteres Verfahren**

Der Vorsitzende erläutert, dass die Firma Kronospan in 2019 angefangen habe, die Flächen in Uchtweide/Neuweise zu verkaufen. Im Moment fände ein Bieterverfahren mit den Kaufinteressenten statt. Zu Anfang seien die Verhandlungen sehr schnell vorangegangen.

Mittlerweile hätten sich die Verhandlungen verlangsamt, gingen aber weiterhin voran. Der Gemeinderat habe in der Sitzung vom 18.06 Beschlüsse zum Verfahren und der Veröffentlichung getroffen. Dabei habe der Gemeinderat auch den Aufstellungsbeschluss zum zukünftigen Bebauungsplan beschlossen.

Die Bürger Bischweiers hätten verdeutlicht, dass sie kein Spanplattenwerk mehr in Bischweier wollten. Um den Willen der Bürger zu entsprechen, werde der Bebauungsplan des Gebiets abgeändert, sodass kein weiteres Spanplattenwerk auf den Flächen errichtet werden kann. Außerdem werde ein Eigentümer-Wechsel durch die Gemeinde unterstützt.

Dementsprechend sei im Aufstellungsbeschluss die Nachfolgenutzung sowie der Schutz der Menschen ausdrücklich als Ziel festgelegt worden. Die Nachfolgenutzung solle verträglich für Menschen im Umfeld sein, wobei vor allem auf Schutz vor Emissionen geachtet werde. Da Lärm in der Vergangenheit eines der Hauptprobleme des Spanplattenwerks gewesen sei, werde für die Nachfolgenutzung ein Schallschutzkonzept ausgearbeitet. Das Ziel bestünde darin, die bestmöglichen Werte für die Bevölkerung zu gewährleisten sowie die Umweltverträglichkeit über Dachbegrünung, Photovoltaikanlagen auf den Dächern und CO₂-arme Immobilien zu sichern. Dafür müsse das alte Kronospan-Gebäude vollständig abgerissen werden.

Der Vorsitzende erinnert daran, dass der Gemeinderat damals den Beschluss über das weitere Verfahren einstimmig getroffen habe. Da die Verhandlungen im Moment noch andauern würden, habe der Zeitplan, der der Gemeinde durch die Verhandlungsparteien kommuniziert wurde, wieder verworfen werden müssen.

Unter langer Diskussion mit rechtlicher Unterstützung durch Dr. Melchinger habe der Gemeinderat in der heutigen nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung beschlossen, einen zusätzlichen Arbeitsschritt einzubauen.

Die Verhandlungsparteien würden zunächst in die nächste nichtöffentliche Sitzung eingeladen werden, um sich und ihr Konzept für das Gebiet vorzustellen, bevor sie sich öffentlich präsentieren würden. Der Vorsitzende stellt klar, dass die Gemeinderäte das Konzept anhören, aber noch keine Position beziehen würden.

Der Vorsitzende erklärt, dass die Wirtschaft ungerne während laufenden Verhandlungen in Öffentlichkeit ginge und der Gemeinderat bis zum Ende der Verhandlungen zur Schweigepflicht über die Identität der Kaufinteressenten verpflichtet sei. Die Vorstellung der neuen Käufer an Öffentlichkeit werde dennoch so schnell wie möglich erfolgen.

Für die künftige Bebauung und Nutzung des Areals müsse ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden in dem dafür vorgesehenen Verfahren nach §§ 1 ff. Baugesetzbuch mit Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit. Die im Zuge der Anhörung/Offenlage vorgetragenen Anregungen und Bedenken müssten in die Abwägung eingestellt werden. Zudem müssten die erforderlichen Gutachten (zum Lärm und ggf. sonstigen Immissionen, zu Natur- und Artenschutz etc.) eingeholt und bei der Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt werden. Wie ein solcher Bebauungsplan schlussendlich aussehen könne, sei deshalb zur Zeit der Anhörung der Kaufinteressenten keinesfalls absehbar.

Die Gemeinde Bischweier könne deshalb keine Gewähr dafür übernehmen, dass zukünftig ein zu den Bau- und Nutzungsvorstellungen der Kaufinteressenten „passender“ Bebauungsplan aufgestellt wird, wie sich auch aus den gesetzlichen Vorgaben in § 1 Abs. 3 BauGB ergebe, wonach ein Privater keinen Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen hat.

Der Gemeinderat könne und werde deshalb in der Anhörung über das Für und Wider zu den Vorstellungen der Kaufinteressenten keine Aussagen abgeben, die bei dem Kaufinteressenten Grundlage für eine Kaufentscheidung sein können.

Unabhängig von eventuellen vorläufigen Meinungsbekundungen seitens der Gemeinde in der Anhörung, bliebe offen, ob und ggf. mit welchen „Auflagen“ zum Schutze anderer Betroffener (Anwohner) oder restriktiven Festsetzungen der Bebauungsplan schlussendlich versehen werden müsste/würde.

Die Äußerungen der Gemeinderäte, der Verwaltung und der Berater in der Anhörung könnten deshalb keine verlässliche bzw. taugliche Grundlage für eine Kaufentscheidung der Kaufinteressenten sein.

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zustimmend zur Kenntnis.

4. Fragen und Anregungen der Bürger und der Gemeinderäte

Gemeinderätin Sonn weist darauf hin, dass während des Aufbaus der Photovoltaikanlage das Gründach auf dem Kinderhaus weitgehend abgedeckt worden sei. Als die BürgerEnergieGenossenschaft (BEG) das Projekt damals dem Gemeinderat vorgestellt habe, habe sie Fotos vergangener Projekte gezeigt und versichert, dass die Module dem Gründach nicht schaden würden.

Der Vorsitzende stellt in Aussicht, die Sache prüfen zu lassen und die Ergebnisse dem Gemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen. Er merkt an, dass die Photovoltaikanlage ein notwendiges Projekt sei, da die Gemeinde sonst keine Einrichtungen zum Klimaschutz vorweisen könnte. Der Vorsitzende spricht sein grundsätzliches Vertrauen in die BEG aus, sowohl das Gründach zu erhalten als auch die Photovoltaikanlage umzusetzen. Er bittet darum, solche Anmerkungen auch schon während der Bauphase an die Verwaltung weiterzugeben, sodass man darauf rechtzeitig reagieren könne.

Gemeinderätin Balduin-Schober ergänzt, dass die angebrachten Module flach auf dem Dach des Kinderhauses lägen und kein 45 Grad Winkel zwischen Gras und Modul wie auf den damals gezeigten Fotos bestünde. Somit würde das Gras sowohl von Sonne als auch Regen völlig abgeschirmt werden.

An dieser Stelle weist der Vorsitzende darauf hin, dass eine solche Diskussion besser im Beisein der BEG stattfinden solle, damit diese die Möglichkeit habe, ihr Vorhaben zu erläutern. Der Vorsitzende verdeutlicht die Bedeutung der Photovoltaikanlage für das Voranbringen des Klimaschutzes. Er erinnert den Gemeinderat daran, dass trotz wiederholter kostspieliger Sanierung sowohl auf dem Sporthallendach als auch auf dem Rathausdach aus statischen Gründen eine Photovoltaikanlage derzeit nicht möglich ist.

- Grundschule + Schulhof

Bisher wurden Access Points bereits in der Markthalle, dem Kinderhaus und der Grundschule installiert und erzeugen erfolgreich schnelles Internet für Gäste.

Die restlichen Gebäude werden in den nächsten zwei Wochen fertiggestellt, die Sporthalle wird aufgrund der aufwendigen Verkabelung in den nächsten Wochen folgen.

Vollzugsdienst

Der Vorsitzende verkündet, dass nach der Zustimmung des Regierungspräsidiums der öffentlich-rechtliche Vertrag zur Parkraumüberwachung zwischen Bischweier, Gaggenau und Weisenbach unterzeichnet worden wäre. In kommenden Wochen werde der Kommunale Ordnungsdienst anfangen, den Parkraum in Bischweier zu überwachen. Der Vorsitzende spricht an dieser Stelle der großen Kreisstadt Gaggenau seinen Dank aus.

Der Vorsitzende informiert, dass Dambach Lagersysteme die Baugenehmigung zum Neubau einer Montagehalle erhalten habe.

Einbruch in alte Schule

Der Vorsitzende informiert, dass in der alten Schule die Fenster aufgebrochen und Bier und Wein aus Kühlschrank gestohlen worden wäre. Es sei bereits Anzeige erstattet und die Versicherung benachrichtigt worden.

EWAYBW

Bezüglich des Themas EWAY BW bekräftigt der Vorsitzende, dass die Verkehrsführung während der Bauzeit funktioniert. Er habe sich für ein funktionierendes Umleitungskonzept stark gemacht und als Ansprechpartner fungiert, um eine Verkehrsbehinderung wie bei der letzten großen Baustelle in Bischweier zu vermeiden.