

# Aus dem Gemeinderat



Sitzung vom 23.01.2018

## Baulandentwicklung in Brigachtal

Gemeinderat beschließt über weitere Schritte – Zweiter Bauabschnitt „Bromenäcker“ soll bald erschlossen werden

Nach der Vergabe der letzten Bauplätze im Neubaugebiet „Bromenäcker“ stehen derzeit keine kommunalen Bauplätze mehr zur Verfügung. Ergänzend zur absehbaren Entwicklung mehrerer kommunaler Innenbereichsgrundstücke hat der Gemeinderat mit Blick auf die aktuelle Nachfrage über die Entwicklung eines weiteren Neubaugebietes entschieden.

### Zweiter Bauabschnitt im Neubaugebiet „Bromenäcker“ soll kurzfristig erschlossen werden.

Einig war sich der Gemeinderat, in einem zweiten Bauabschnitt im Klengener Neubaugebiet „Bromenäcker“ möglichst bald weitere ca. 15 Bauplätze zu erschließen. Durch die Baurechtsnovelle 2017 können die Kommunen Bebauungspläne unter bestimmten Voraussetzungen in einem beschleunigten Verfahren aufstellen. Vor diesem Hintergrund könnte der zweite Bauabschnitt „Bromenäcker“ relativ schnell realisiert werden. Benötigt wird hierfür lediglich ein knapp über 1 ha großes landwirtschaftliches Grundstück, für dessen Erwerb die Gemeinde inzwischen die Voraussetzungen geschaffen hat.

Auf dieser Grundlage soll das angestrebte vereinfachte Bebauungsplanverfahren ohne vorgeschaltetes Flächennutzungsplanverfahren zeitnah mit dem entsprechenden Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat eingeleitet werden.



Städtebauliches Konzept „Bromenäcker“ mit skizzierten Bauabschnitt II

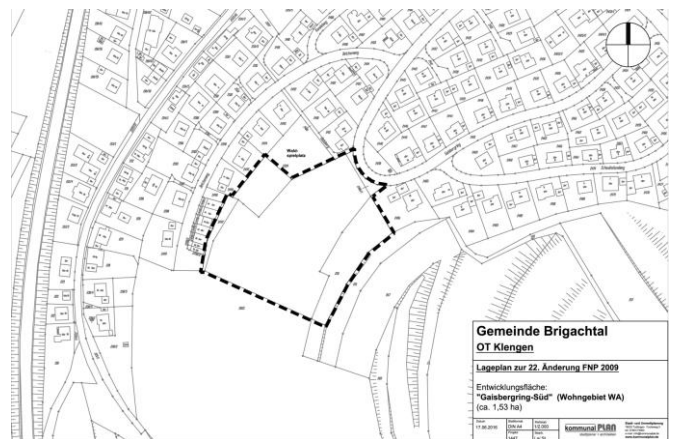
Das vereinfachte Bebauungsplanverfahren sollte innerhalb eines halben Jahres abgeschlossen werden können. Da die Grundstruktur des zweiten Bauabschnitts über die Gesamtkonzeption „Bromenäcker“ bereits steht, könnte die Erschließung ab Herbst 2018/Frühjahr 2019 erfolgen, so dass die künftigen Bauplätze etwa ab

Herbst 2019 verfügbar wären. Damit wäre sichergestellt, dass keine größere „Angebotslücke“ entsteht.

Der Gemeinderat hat die Verwaltung einstimmig beauftragt, die weiteren Schritte zu veranlassen.

## Neubaugebiet „Gaisbergring-Süd“

Intensiv diskutiert hat der Rat dann die Frage, wie es mit dem derzeit ruhenden Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft VS für ein künftiges Neubaugebiet „Gaisbergring-Süd“ (22. Änderung des FNP 2009) in Klengen weiter gehen soll. Hier könnten mittelfristig weitere ca. 20 Bauplätze auf gemeindeeigener Fläche entstehen.



FNP-Plan auszug - Abgrenzung „Gaisbergring-Süd“

In diesem Verfahren ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange von der Verwaltungsgemeinschaft schon Ende 2016 durchgeführt worden. Hierbei hatten sich erhebliche Einwendungen der Nachbarschaft und gewichtige Stellungnahmen der TöB bezüglich des Vogelschutzgebietes und des Artenaufkommens ergeben.

Um das FNP-Änderungsverfahren in Richtung Entwurfsfeststellung weiterführen zu können, wurde daher eine Umweltprüfung beauftragt und das Verfahren zunächst zurückgestellt. Das Gutachten des Fachbüros „360° freiraum + umwelt“ liegt zwischenzeitlich vor. Es zeigt, dass dem Vorhaben keine unüberwindbaren Konflikte des Artenschutzes oder der NATURA 2000-Verträglichkeit entgegenstehen.

Der Gemeinderat hatte nun zu entscheiden, ob die Fortführung des Verfahrens bei der Verwaltungsgemeinschaft veranlasst werden soll. Nächster Schritt wäre dann die Feststellung des Planentwurfs und dessen Offenlage mit erneuter Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden bzw. Träger öffentlicher Belange. Nach Abwägung der Stellungnahmen, Feststellungsbeschluss und nachfolgender Genehmigung

durch das Regierungspräsidium Freiburg wäre das FNP-Änderungsverfahren dann abgeschlossen. Damit wäre die Grundlage für ein örtliches Bebauungsplanverfahren geschaffen.

In der Beratung wurde dann schnell klar, dass der Gemeinderat das FNP-Verfahren zwar zu Ende führen möchte, um die Grundlage für ein künftiges Baugebiet zu schaffen. Allerdings waren etliche Gemeinderäte der Auffassung, dass die bauliche Entwicklung in den nächsten Jahren sich nicht einseitig nur auf den Ortsteil Klengen konzentrieren sollte. Der Beschlussvorschlag, die Weiterführung des FNP-Verfahrens zu veranlassen wurde daher um den Auftrag an die Verwaltung ergänzt, in den beiden anderen Ortsteilen Alternativflächen zu prüfen. Dies wurde bei einer Stimmenthaltung einstimmig so beschlossen. Zuvor war ein Antrag aus dem Gremium, das FNP-Verfahren „Gaisbergring-Süd“ weiter ruhen zu lassen, mit nur einer Ja-Stimme deutlich abgelehnt worden.

#### **Rat beantragt Geschwindigkeits- und Tonnagebegrenzung** Gemeindeverbindungsstraße Überauchen/VS-Rietheim

Der Gemeinderat hat in der vergangenen Sitzung die Verwaltung damit beauftragt, bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde in Fahrtrichtung VS-Rietheim die Versetzung des vorhandenen Ortsschild in Richtung Norden auf Höhe nordöstliche Ecke Sportplatz sowie im Außenbereich der Brigachtaler Gemarkung eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 70 km/h in Verbindung mit einer Tonnagebegrenzung auf 7,5 Tonnen (ausgenommen land- und forstwirtschaftlicher Verkehr) zu beantragen. Damit sollen künftig Bankett und Straße nicht mehr so stark in Mitleidenschaft gezogen werden. Außerdem weist die Straße an einigen Stellen eine geringe Breite auf, was bei zu hoher Geschwindigkeit zu gefährlichen Situationen führen kann.

#### **Festplatz wird nachträglich gewidmet**

Der Festplatz der Gemeinde Brigachtal galt bisher als fiktiv gewidmet und dient laut der Benutzungsordnung der Durchführung des „Brigachtaler Dorffestes“ sowie sonstiger Veranstaltungen. Um den Verwaltungsaufwand in Bezug auf die stattfindenden Feste enorm zu erleichtern, stimmte der Gemeinderat einstimmig einer nachträglichen förmlichen Widmung zu.

#### **Innenentwicklung** **Sonderfinanzierung für den Erwerb und die Erschließung des Grundstücks „Siedlerstraße 7“**

Zur Förderung einer geordneten Innenentwicklung ist die Gemeinde bestrebt, städtebaulich relevante Grundstücksflächen im Einzelfall zu erwerben. Der Erwerb und die Erschließung des Grundstücks „Siedlerstr. 7“ soll nach Gemeinderatsbeschluss im Rahmen der In-

nenentwicklung über eine Sonderfinanzierung außerhalb des Haushalts abgewickelt werden. Das knapp 3.900 qm große Areal in Klengen steht leer. Der Kaufvertrag zwischen der Gemeinde und der Eigentümergemeinschaft wurde vor der Sitzung notariell beurkundet.

Unter diesen Voraussetzungen soll für die dann anstehende Umsetzung ein Darlehen aufgenommen werden. Die Kosten für den Grunderwerb, für die Baureifmachung und Erschließungsmaßnahmen der entstehenden Baugrundstücke belaufen sich insgesamt auf ca. 650.000 €. Zur Finanzierung der Kosten zuzüglich der in der maximalen Kreditlaufzeit möglicherweise anfallenden Zinsen und weiteren Nebenkosten wird ein Darlehen mit einem Volumen bis zur Höhe von 700.000 € benötigt.

Entsprechend den späteren Bauplatzverkäufen werden die Kredite getilgt. Das günstigste Kreditangebot wofür sich der Gemeinderat entschieden hat, kommt von der Landesbank Baden-Württemberg. Die Zinsfestschreibung beträgt 4 Jahre mit einem variablen Zinssatz von 0,55 % (jeweils zum Quartalersten). Falls das Darlehen in dieser Zeit nicht zurückbezahlt ist, besteht die Möglichkeit der Verlängerung um weitere 4 Jahre.

#### **Kalkulatorischer Zinssatz sinkt auf 2,3 %**

Das betriebsnotwendige Kapital der kostenrechnenden Einrichtungen (Anlagekapital) ist angemessen zu verzinsen. Die nicht real anfallenden Zinsen sind als Kosten darzustellen. Zugrunde liegender Gedanke: Wäre das Kapital nicht in der Anlage gebunden, sondern verzinslich angelegt wäre eine entsprechende Einnahme entstanden.

Vor allem für die Rechnung der Gebührenhaushalte spielen die anzurechnenden kalkulatorischen Kosten eine gewichtige Rolle. Im Zuge dessen wird die kalkulatorische Verzinsung des Anlagekapitals den marktüblichen Zinsen angepasst. Der kalkulatorische Zinssatz errechnet sich aus dem Durchschnitt der letzten fünfzehn Jahre im Mittelwert vom eingesetzten Eigenkapital (Eigenkapitalzinssatz = Umlaufrendite festverzinslicher inländischer Wertpapiere) und benötigtem Fremdkapital (Fremdkapitalzinsen). Der kalkulatorische Zinssatz wird daher auf 2,3 % gesenkt (Vorjahr 2,6 %).

#### **Bauangelegenheiten**

Mit drei Bauangelegenheiten hatte sich der Gemeinderat zu befassen.

Im ersten Fall ging es um die Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses in der Hauptstraße Klengen. Der Umstand, dass Gebäude aufgrund der geringen Grundstücksbreite mit dem Giebel zur Straße hin gedreht werden soll, sorgte mit Blick auf die städtebauliche Auswirkung für einige Diskussion. Letztlich war sich der Rat aber im Klaren, dass eine sinnvolle Bebauung des Grundstückes wohl nur so erreicht werden

kann. Mit einer Gegenstimme und einer Enthaltung wurde das kommunale Einvernehmen dann doch mit großer Mehrheit erteilt.

Im zweiten Fall ging es um den Neubau eines Parkdecks mit Terrassennutzung am bestehenden Gastronomiebetrieb in der Marbacher Straße in Kirchdorf. Das Einvernehmen hierzu wurde bei einer Stimmenthaltung einstimmig erteilt.

Bei der dritten Bauangelegenheit ging es um die Anhörung zum Betrieb einer Schrottschere auf dem Betriebsgelände des örtlichen Metallverwertungsbetriebes an der Überaucher Straße in Klengen. Nach dem vorliegenden Lärmgutachten und einer Überprüfung durch das Gewerbeaufsichtsamt seien die Grenzwerte eingehalten. Die bereits im Betrieb befindliche Schrottschere wird von einer zweiseitigen Lärmschutzwand umgeben. Gemäß der vorliegenden Geräuschimmissionsprognose bestehen gegen den Betrieb der Schrottschere keine Bedenken, sofern die schallschutztechnischen Anlagen errichtet sind.

Aus dem Rat heraus wurde auf die wachsenden Belastungen der Anwohner durch den Betrieb an diesem Standort hingewiesen. Außerdem handle es sich um eine mobile Anlage, so dass der Lärmschutz auch bei einer Verlagerung gewährleistet sein müsse. Es müsse klar sein, dass die Genehmigung nur eine einzelne Anlage umfasse. Die künftige betriebliche Entwicklung solle insgesamt einmal im Rat vorgestellt und beraten werden. Von anderer Seite wurde dagegen in den Raum gestellt, dass es sich um eine Ersatzbeschaffung handle und der Betrieb der neuen Schere leiser als vorher sei. Auch sinke durch die bessere Verarbeitung das Transportaufkommen.

Mit einer deutlichen Mehrheit wurde im Zuge der Stellungnahme dann beschlossen, keine Bedenken gegen den Betrieb einer einzelnen Schrottschere zu erheben, unter der Voraussetzung, dass der geforderte Schallschutz am jeweiligen Standort eingehalten wird.

## Seniorenzentrum Brigachtal

Offizielle Inbetriebnahme ist erfolgt



Mit einem Festakt am Dienstag, 30.01.2018 ist das neue Seniorenzentrum Brigachtal vom Generalunternehmer FWD Hausbau GmbH offiziell an die Gemeinde übergeben worden und mit dem Caritasverband als Betreuungsträger in Betrieb gegangen. Hierüber wird noch gesondert berichtet.

In der jüngsten Gemeinderatssitzung gab die Verwaltung einen kurzen Bericht zum Baustand und zum Stand der Vermietung.

Bei beiden Häusern „Nord“, Marbacher Straße 17 sowie „Süd“, Marbacher Straße 21 waren Gebäude, Haustechnik und Wohnungen bereits im Dezember 2017 abgenommen und von der FWD an die Gemeinde übergeben worden. Die Photovoltaikanlagen auf den jeweiligen Dächern sind in Betrieb. Restarbeiten und Mängel aus der Abnahme sind zwischenzeitlich erledigt worden. Die Außenanlagen sind weitgehend fertig gestellt. Vor dem „Haus Nord“ werden noch drei Carports errichtet.

## Wohnungen alle vergeben – noch Platz in der „Pflege-WG“

Sämtliche neun betreuten Wohnungen sind zugeteilt, acht Mietverträge mit der Gemeinde sind bereits abgeschlossen. Drei Wohnungen werden schon bewohnt, die restlichen folgen bis April des Jahres.

In der ambulant betreuten Wohngemeinschaft, der sogenannten „Pflege-WG“ sind allerdings noch etliche der 12 Appartements frei. Hier soll weiter um örtliche Interessenten geworben werden. Verwaltung und Gemeinderat gehen davon aus, dass sich die WG rasch füllen wird, wenn sie jetzt ab 01.02.2018 ihren Betrieb unter der Betreuung der Caritas erst einmal aufgenommen hat.

Im Haus Süd sind die Apotheke und die Kath. Sozialstation ja bereits im November bzw. Dezember 2017 eingezogen. Für die noch freie Praxiseinheit im OG gibt es aktuell eine Anfrage.

Auch die mietbaren Carports und Stellplätze sind weitestgehend vermietet oder bereits zugeteilt.

Im Haus Nord sollen die Räume der Tagespflegegruppe im OG ab Frühjahr 2018 mit Leben gefüllt werden.

## Haushalt 2018 genehmigt

Die Rechtsaufsichtsbehörde des Landratsamtes hat mit Schreiben vom 21.12.2018 die Gesetzmäßigkeit des Haushaltsplans 2018 und der Wirtschaftspläne 2018 für die Eigenbetriebe Wasserversorgung Brigachtal und Glasfasernetz Brigachtal sowie deren Satzungen bestätigt.

Der Haushaltsplan wurde zum ersten Mal unter den Vorgaben des Neuen Kommunalen Haushaltsrechts (NKHR) erstellt. Alle Gemeinden Baden-Württembergs müssen bis zum 01.01.2020 im Rahmen der Haushaltsreform das bisherige kamerale Haushalts- und Rechnungswesen durch ein doppisches Haushalts- und Rechnungswesen, welches sich an der kaufmännischen doppelten Buchführung orientiert, ersetzen.