

Niederschrift

über die öffentliche Gemeinderatssitzung in der Heinz Ritter-Halle, Marchstraße 46, Vörstetten, am 21. September 2020,

1. Fragemöglichkeit für Zuhörer

2.

- Eine Zuhörerin merkt an, dass die Straßenbeleuchtung des Verbindungswegs zwischen der Marktgasse und der Freiburger Straße stark zugewachsen sei.
- Eine Zuhörerin erkundigt sich nach der genauen Straßenbeschilderung für den Fuß-/Radweg bei der Straße „Am Roteux-Platz“.
- Eine Zuhörerin merkt an, dass einige Gehwege stark zugewachsen seien.
- Eine Zuhörerin weist auf einen nicht korrekt dargelegten Hinweis im Protokoll der vergangenen Sitzung im Amtsblatt hin.
- Eine Zuhörerin merkt an, dass Landwirte zur Mittagszeit ihr Gemüse spritzen und berichtet über eine tropfende Zapfstelle.

2. Bestätigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 27.07.2020

Eine Fertigung der Niederschrift wurde den Mitgliedern des Gemeinderates in der heutigen Sitzung vorgelegt. Die Niederschrift wird von drei Gemeinderatsmitgliedern ohne Einwendungen unterschriftlich bestätigt.

3. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung

Bürgermeister Brügger gibt bekannt, dass der Gemeinderat in der Sitzung am 27.07.2020 beschlossen hat das Grundstück in der Mooswaldstraße 13 an eines der Bewerberpaare zu vergeben.

4. Zurverfügungstellung von Wohnbauflächen: Verkauf oder Erbbaurecht?

Bürgermeister Brügger begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Maier, Erzbischöflicher Amtsrat. Herr Maier erläutert die Bedeutung und die Vor- und Nachteile des Erbbaurechts für den Erbbauberechtigten und den Grundstückseigentümer anhand einer Präsentation (siehe Anlage). Ziel jeder Kommune sei es, günstiges Bauland insbesondere für Familie zur Verfügung zu stellen. „Günstig“ bedeutet oftmals, dass die Gemeinde Wohnbauflächen zu einem Preis veräußert, der unter dem aktuellen Marktpreis liege. Trotz aller weiteren Regelungen in den Kaufverträgen, wie beispielsweise ein Weiterveräußerungsverbot, ein Rückkaufrecht oder eine Bauverpflichtung, werden die bebauten Grundstücke später in der Regel zum vollen Marktwert veräußert. Das heißt, die „junge Familie“, die in den Genuss der Ermäßigung kam, profitiert von der anhaltenden Wertsteigerung des Grundstücks in einem besonderen Maß, während die Gemeinde nicht mehr von der Wertsteigerung profitieren könne.

Der Gemeinde werden durch den bislang üblichen Verkauf von Bauplätzen Preislenkungsmöglichkeiten genommen und der „Grund und Boden“ wird der öffentlichen Hand entzogen.

Die Einführung des Erbbaurechts für gemeindliche Bauplätze könnte eine Maßnahme darstellen, die diesen Entwicklungen entgegenwirkt: Die Gemeinde

bleibt Eigentümerin des Grundstücks; die erbauberechtigte Person kann sich den Traum vom eigenen Heim erfüllen und zahlt eine jährliche Pacht während 99 Jahre an die Gemeinde. Die Gemeinde – und damit die Allgemeinheit – nimmt an den Wertsteigerungen teil und erzielt langfristige laufende Einnahmen. Im Anschluss an seinen Vortrag beantwortet Herr Maier die Fragen der Ratsmitglieder.

Ein Gemeinderatsmitglied erkundigt sich nach Erfahrungswerten anderer Städte. Herr Maier berichtet über ein Negativbeispiel einer Nachbargemeinde, welche im Falle einer Veräußerung der Immobilie durch den Erbbauberechtigten den Erbpachtzins unverhältnismäßig hoch erhöht habe. Es liege aber in der Hand der Gemeinde, sich als fairen Vertragspartner zu zeigen. Ein Gemeinderatsmitglied merkt an, dass die Steuerungselemente der Erbpachtverträge die Kommune viele Vorteile biete, aber dennoch eine dauerhafte Belastung für den Erbbauberechtigten mit sich bringen.

Auf Nachfrage eines Gemeinderatsmitglieds berichtet Herr Maier, dass es immer wieder vorkomme, dass Erbpachtberechtigte auch bereits vor Ablauf der Vertragsdauer das Grundstück kaufen möchten. Aus seiner Sicht sollte es aber Ziel sein, dass der Erbpachtvertrag über mindestens eine Generationszeit andauere. Auf Nachfrage eines Gemeinderatsmitglieds berichtet Herr Maier, dass es im Falle einer kurzfristigen Zahlungsunfähigkeit des Erbpachtberechtigten, der Gemeinde freistehe, diesem in solchen Fällen entgegenzukommen. Bei einer langfristigen Zahlungsunfähigkeit, kann der Erbbauberechtigte das Gebäude beispielsweise veräußern oder es könne eine vorgezogene Erbfolge veranlasst werden. Ein Gemeinderatsmitglied merkt an, dass bei den Überlegungen, auch die Bedürfnisse der Bürger/innen berücksichtigt werden müssen. Bürgermeister Brügner könne sich gut vorstellen, Bauplätze künftig mit dem Instrument des Erbbaurechts zu vergeben. Wichtig dabei sei es, eine für alle Seiten möglichst gerechte Lösung zu finden. Das relativ kleine Baugebiet in Schupfholz, in dem die Gemeinde sechs von 14 Bauplätzen erhält, sei aus Sicht der Verwaltung gut geeignet, um dieses Instrument umzusetzen. Bürgermeister Brügner und die Ratsmitglieder danken Herrn Maier für den Vortrag und die ausführlichen Erläuterungen.

5. Bebauungsplan "Krummacker" - Verkehrsgutachten

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt Bürgermeister Brügner Herrn Wahl, Büro Rapp. Ziel des Gemeinderates ist es, das Wohngebiet „Krummacker“ zu entwickeln. Zur Überprüfung möglicher Erschließungsvarianten des Gebiets wurde die Untersuchung der Gesamtverkehrsbelastungen in unterschiedlichen Erschließungsvarianten beauftragt. Insbesondere die Leistungsfähigkeit und Umsetzbarkeit einer ein- oder zweiseitigen Erschließung über die Einmündungsbereiche an der Denzlinger Straße und der Sulzgasse wurden gutachterlich überprüft. Herr Wahl erläutert die Ergebnisse des Gutachtens anhand einer Präsentation. Im Gutachten werden zwei verschiedene Erschließungsvarianten vorgeschlagen. Das Büro Rapp empfiehlt dem Rat eine einseitige Erschließung und die Sulzgasse somit nicht als Zufahrtsstraße für das Baugebiet auszuweisen. Zudem könne die Anbindung an die Denzlinger Straße durch einen Kreisverkehr ermöglicht werden, was verkehrlich sinnvoll ist, woei auch eine Einmündung die höchste Qualitätsstufe erreicht. Die zweite Zufahrt über die Sulzgasse wäre dabei zwar baulich vorsehen, sollte aber durch mobile Poller unterbunden werden. Zudem könnte überprüft werden, ob die Sulzgasse als verkehrsberuhigter Bereich ausweisen werden könnte, um dem zukünftig erhöhten Fuß- und Radverkehr gerecht zu werden. Bürgermeister Brügner spricht sich für den Vorschlag der einseitigen Erschließung aus, um die Sulzgasse zu entlasten. Anlieger dürfen selbstverständlich

dennoch auch weiterhin die Sulzgasse befahren. Im Hinblick auf die Anbindung des Gebiets an die Denzlinger Straße könne er sich auch gut die kostengünstigere Lösung mittels einer Einmündung vorstellen. Bürgermeister Brügger und die Ratsmitglieder danken Herrn Wahl für den Vortrag und die ausführlichen Erläuterungen.

6. Bebauungsplan "Erweiterung Grub II" – Offenlagebeschluss

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt Bürgermeister Brügger Herrn Reddmann des Verbandsbauamtes. Herr Reddmann erläutert den Sachverhalt entsprechend der Beschlussvorlage, zeigt den Bebauungsplan auf und fasst die eingegangenen Stellungnahmen zusammen. Vom 20.04.- 25.05.2020 lief die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange. Es waren ausschließlich Stellungnahmen von Behörden oder Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Dabei wurden insbesondere Anregungen zur angrenzenden Hochspannungsleitung und Entwässerung vorgebracht, die im Offenlageentwurf berücksichtigt werden konnten. Ein Gemeinderatsmitglied merkt an, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans Ökopunkte für Gemeinde entstehen. Ein Gemeinderatsmitglied merkt an, dass bei den Bauvorschriften unter Punkt 3.1.2. eine Änderung im Hinblick auf die Zulässigkeit von Aufständerungen von Photovoltaikanlagen bei Dachneigungen über 8° eingearbeitet werden solle. Herr Reddmann sagt zu, die Ausführungen zur prüfen.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat entscheidet einstimmig über die vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan „Erweiterung Gub II“ nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander entsprechend der als Anlage 6 beigefügten Synopse.
2. Der Gemeinderat beschließt einstimmig, den Bebauungsplan „Erweiterung Grub II“ sowie die gemeinsam mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften entsprechend der Anlagen 1 bis 5 nach § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB durchzuführen.

7. Rechtmäßigkeitsprüfung der Erschließungsanlage „Hochburger Straße“ gemäß §125 Absatz 2 Baugesetzbuch

Bürgermeister Brügger erläutert den Sachverhalt gemäß der Beschlussvorlage. Damit die Erschließungsbeitragsschuld für eine Erschließungsanlage entstehen kann, muss u.a. die Rechtmäßigkeit der Herstellung gegeben sein. Eine rechtmäßige Herstellung setzt die Herstellung nach den Festsetzungen eines rechtskräftigen Bebauungsplans voraus. Liegt kein Bebauungsplan vor, ist von der Gemeinde eine Rechtmäßigkeitsprüfung nach § 125 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Die Erschließungsanlage „Hochburger Straße“ liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. In diesem Fall gilt, dass Erschließungsanlagen nur hergestellt werden dürfen, wenn sie den im § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB bezeichneten Anforderungen entsprechen. Auf Nachfrage eines Gemeinderatsmitglied berichtet Bürgermeister Brügger, welche Faktoren bei der Berechnung des

Erschließungsbeitrags berücksichtigt wurden. Hierzu zählen beispielsweise die Kosten für die Straßenbaumaßnahmen, Beschilderung, Beleuchtung sowie die Bepflanzung. Die Beiträge werden nach einem vorgeschriebenen gesetzlichen Verfahren berechnet. Die Gemeinde muss mindestens 5 % der Kosten übernehmen. Die restlichen 95 % werden auf die Eigentümer umgelegt. Auf Nachfrage eines Gemeinderatsmitglied erklärt Bürgermeister Brügner, dass die Hauseigentümer, die bereits vor vielen Jahren in der Hochburger Straße gebaut hatten, bisher keine Erschließungsbeiträge errichten mussten, da die Hochburger Straße bisher nicht als erstmalig endgültig hergestellt galt. Den Bauherren wurde aber stets vermittelt, dass die Erschließungsbeiträge nach Fertigstellung der Sanierungsarbeiten fällig werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt einstimmig Kenntnis der rechtlichen Vorgaben des § 125 Absatz 2 BauGB und stellt einstimmig fest, dass die Herstellung der Erschließungsanlage „Hochburger Straße“ in seiner Länge, Breite und technischen Ausführung

- mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB),
- mit den Planungsleitsätzen und der städtebaulichen Entwicklung im Einklang steht (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB),
- dass die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Kriterien – soweit sie im vorliegenden Fall relevant sind – berücksichtigt wurden, insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachtet worden sind (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V.m. § 1a BauGB) und
- dass die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden sind (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB).

8. Genehmigung des städtebaulichen Vertrages zur Entwicklung des Baugebiets „Gehren/Schupfholz“

Der Gemeinderat Vörstetten hatte am 09.04.2018 beschlossen, das Baugebiet „Schupfholz/Gehren“ mithilfe eines Erschließungsträgers zu entwickeln und damit die „Badenovakonzert GmbH und Co KG“ aus Freiburg zu beauftragen. Der Vertrag wurde den Gemeinderäten mit der Einladung zur Sitzung zugesandt.

Beschluss:

Der Gemeinderat genehmigt einstimmig den städtebaulichen Vertrag zur Entwicklung des Baugebiets „Gehren/Schupfholz“.

9. Genehmigung des Erschließungsvertrags für das Baugebiet „Gehren/Schupfholz“ in der Gemeinde Vörstetten

Wie der städtebauliche Vertrag ist auch der Erschließungsvertrag (Anlage Sitzungseinladung) vom Gemeinderat formell zu genehmigen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss des Erschließungsvertrages einstimmig zu.

Bürgermeister Brügner erklärt sich für den folgenden Tagesordnungspunkt für befangen und nimmt im Zuschauerbereich Platz. Bürgermeisterstellvertreter Frey übernimmt den Vorsitz.

10. Annahme von Spenden

Die Raiffeisenbank im Breisgau eG spendet an die Gemeinde Vörstetten 1.000 € für den Kauf der Neubürgertaschen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Annahme der eingegangenen Spende in Höhe von 1.000 € einstimmig zu.

Bürgermeister Brügner kehrt an den Ratstisch zurück und übernimmt den Vorsitz.

11. Verschiedenes, Fragen und Anregungen

- a) Bürgermeister Brügner berichtet über die im Personalamt durchgeführte Sozialversicherungsbeitragsprüfung. Diese ergab bis auf eine notwendige Nachzahlung in Höhe von 351,87 € keine Beanstandungen.
- b) Der Gemeinderat hatte ein gemeinsames Schreiben an die Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau verfasst. Darin bekundeten die Ratsmitglieder ihr Unverständnis für die geplante Schließung der Sparkassenfiliale in Vörstetten. Das Antwortschreiben der Sparkasse wird den Gemeinderatsmitgliedern ausgeteilt (siehe Anlage). Darin erklärt die Sparkasse die Gründe für die Schließung und sagt zu, die Bargeldversorgung in Vörstetten aufrechterhalten zu wollen.
- c) Am 25. und 26. September findet in der Zeit von 14:00-18:00 Uhr wieder die Annahme der Vörstetter Äpfeln beim Getränkehandel Bürklin statt.
- d) Bürgermeister Brügner berichtet über die am 17.09.2020 stattgefundenene Bürgerinformationsveranstaltung zur Lärmaktionsplanung. Es werde angestrebt eine durchgängige Zone 30 für die Ortsdurchfahrt der Breisacher Straße / Freiburger Straße zu beantragen. Noch bis zum 17.10.2020 können Bürger/innen ihre Stellungnahme zur Lärmaktionsplanung abgeben. Im Anschluss werde das Thema erneut im Gemeinderat beraten. Ziel sei es, den Lärmaktionsplan noch in diesem Jahr der Straßenverkehrsbehörde vorzulegen.
- e) Ein Gemeinderatsmitglied erkundigt sich nach dem Aufenthalt eines Pächters in der Sulzgasse. Die Gemeindeverwaltung teilt mit, dass dieser der Verwaltung derzeit nicht bekannt sei und eine Kontaktaufnahme sich daher schwierig gestalte.
- f) Ein Gemeinderatsmitglied erkundigt sich nach den Vorschriften in der Baugehemigung für den Supermarkt im Hinblick auf die Bepflanzung.
- g) Ein Gemeinderatsmitglied merkt an, dass er sich ein größeres Verständnis unter der Bevölkerung für die Herangehensweise der Landwirte bei der Bewässerung der Gemüsegelder wünsche, welche einen großen Beitrag zur Versorgung beitragen.

12. Fragemöglichkeit für Zuhörer

- 1) Auf Nachfrage einer ZuhörerIn sagt Bürgermeister Brügner zu, die Einstellung des Verkehrsspiegels gegenüber der Sulzgasse überprüfen zu lassen.
- 2) Auf Nachfrage einer ZuhörerIn erklärt Bürgermeister Brügner, dass auch im Einmündungsbereich Alemannenstraße / Marchstraße „rechts vor links“ gilt.