

Aus der Sitzung am 07.07.2020

Wegen der vorbeugenden Maßnahmen der Gemeinde Unterkirnach gegen die Ausbreitung des Corona-Virus fand die Sitzung wieder in der Schlossberghalle statt. Alle Sitzungsteilnehmer saßen jeweils an einem eigenen Tisch mit einem Abstand von mindestens 1,5 m.

Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

In den letzten nichtöffentlichen Sitzungen wurden keine bekannt zu gebenden Beschlüsse gefasst. Beratungsthemen waren die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung des Sondergebietes für Tourismus im Ackerloch und das Hallenbad aqualino.

Fragen oder Anregungen von Einwohnern

Rechenschaftsbericht des Tourismusbüros für 2019

Auf die Frage einer Bürgerin erklärte Herr Braun, dass er wegen der räumlichen Trennung der Mitarbeiter zur Vorbeugung gegen das Coronavirus und wegen vordringlicher Themen im Gemeinderat noch nicht vorgelegt werden konnte. Die Vorlage erfolgt in einer der nächsten Sitzungen. Herr Braun berichtete, dass der Tourismus wieder zunimmt. Die Zahlen für Hapimag liegen vor.

Ein Gemeinderat ergänzte, dass bei den Informationsveranstaltungen zum Sondergebiet für Tourismus im Ackerloch am 03. und 04.07.20 die Übernachtungszahlen ein zentrales Thema waren, die auch hinterfragt wurden. Es sollten verlässliche Daten vorgelegt werden als Grundlage für die weiteren Diskussionen. Herr Braun sicherte zu, dass die Daten zur Verfügung gestellt werden.

Bebauungsplan „Abendgrund 5. Änderung“ - Abwägung der erneuten Beteiligung und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hatte am 21.01.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Abendgrund 5. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch aufzustellen. Auf eine detaillierte Umweltprüfung sowie eine frühzeitige Beteiligungsphase wurde verzichtet.

Darüber hinaus wurden die Örtlichen Bauvorschriften aufgestellt sowie der Entwurf des Bebauungsplanes „Abendgrund 5. Änderung“ am 17.03.2020 festgestellt.

In der Gemeinderatssitzung vom 17.03.2020 wurden ebenfalls die öffentliche Auslegung des Entwurfs und die Benachrichtigung der Behörden beschlossen. Die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden am 19.05.2020 in öffentlicher Sitzung vom Gemeinderat beraten. Aufgrund der durch den Abwägungsprozess in den Bebauungsplan einzuarbeitenden Änderungen wurde eine erneute öffentliche verkürzte Auslegung beschlossen. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in einer Tabelle mit einem Abwägungsvorschlag dem Gemeinderat vorgelegt. Wesentliche Änderungen ergeben sich durch die Lärmkontingentierung für die Bauplätze 8 und 9 wegen der direkten Angrenzung an die Wohnbebauung.

Der Gemeinderat fasste einstimmig den Abwägungsbeschluss zu den eingegangenen Stellungnahmen sowie den Satzungsbeschluss mit den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Abendgrund 5. Änderung“.

Grundstückskaufvertrag zum Verkauf einer Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 107/1 im Marbental

- Ausübung Vorkaufsrecht

- Bebauung im Bebauungsplanbereich „Marbental II“

Die Notarin, bei der der Kaufvertrag beurkundet worden ist, hat der Gemeinde Unterkirnach am 11.05.20 den Abschluss des Grundstückskaufvertrages mitgeteilt.

Der Gemeinde steht gemäß § 24 Baugesetzbuch ein Vorkaufsrecht beim Kauf dieser Grundstücksflächen zu. Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.

Das Vorkaufsrecht kann nur binnen zwei Monaten nach Mitteilung über den Abschluss des Kaufvertrages ausgeübt werden.

Im Bebauungsplan „Marbental II“ sind die verkauften Flächen 1 und 2 als allgemeines Wohngebiet und die Fläche 3 als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Der Kaufpreis beträgt für

die Fläche 1 = 271.600 €,

die Fläche 2 = 97.310 €,

die Fläche 3 = 4.508 €,

insgesamt 373.418 €.

Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt der Kauf zwischen der Gemeinde Unterkirnach und dem Verkäufer unter den im Grundstückskaufvertrag vereinbarten Bestimmungen zustande. Das bedeutet, dass zum Grundstückskaufpreis insbesondere noch Vermessungskosten, Notar- und Grundbuchgebühren hinzukommen.

Im Bebauungsplan „Marbental II“ ist für den betroffenen Bereich die Bebauung mit einzelnen freistehenden Wohngebäuden mit einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss festgesetzt. Der Käufer hat signalisiert, dass er eine Bebauungsplan-Änderung wünscht, damit dort auch größere mehrgeschossige Mehrfamilienwohnhäuser gebaut werden können. Damit die im Bebauungsplan „Marbental II“ festgesetzte Wohnbebauung umgesetzt werden kann, schlug die Verwaltung die Ausübung des Vorkaufsrechts für alle drei Flächen vor. Diese Bebauung fügt sich in die Umgebung mit der vorhandenen Bebauung ein. Eine verdichtete Bebauung mit mehrgeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern würde sich nicht in das Ortsbild einfügen. Mit dem Erwerb der Fläche 3 hätte die Gemeinde auch die Möglichkeit, für die Roggenbachschule und die Schlossberghalle Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und Zufahrten für den Brandschutz und Anlieferungen anzulegen.

Nachdem im Neubaugebiet „Sommerberg II“ ein Großteil der Bauplätze für Wohnbebauung verkauft ist und die Gemeinde den bestehenden Bedarf nach Wohnbauplätzen nicht mehr befriedigen kann, ist vorgesehen, zeitnah die verkauften Flächen zu erschließen und die erschlossenen Bauplätze zu verkaufen.

Herr Braun berichtete von den Bemühungen der Gemeinde im Jahr 2017 zum Erwerb dieser Flächen. Der Verkauf kam nicht zustande, weil die Eigentümerin einen höheren Preis wollte.

Ende des Jahres 2019 meldete sich eine Interessentin, eine größere Immobilienfirma aus der Raumschaft, beim Landratsamt, Baurechtsamt, und fragte nach, ob es Einwendungen gegen die Änderung des Bebauungsplanes gibt, weil dieser nicht ihren Vorstellungen entspricht. Der Bebauungsplan sollte geändert werden, damit dort Mehrfamilienhäuser gebaut werden könnten. Das Landratsamt hat auf das kommunale Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde hingewiesen. Die Käuferin baut vorzugsweise größere Mehrfamilienhausobjekte auf kleinen Grundstücken, wie z. B. in Niedereschach.

Wenn die Gemeinde am bestehenden Bebauungsplan festhält und das Vorkaufsrecht ausübt, könnten die Grundstücke in einer für die Nachbarschaft verträglichen Entwicklung bebaut werden.

Sollte der Investor die Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 27 Baugesetzbuch abwenden wollen, muss er sich vertraglich gegenüber der Gemeinde verpflichten, das Grundstück gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen. Somit wäre dafür Sorge getragen, dass keine größeren Mehrfamiliengebäude angesiedelt werden.

Herr Braun wies auf Probleme beim Bau der Zufahrt hin, bedingt durch das Gelände. Um zu klären, ob die Erschließung wirtschaftlich möglich ist, wurde ein Ingenieurbüro beauftragt. Im Ergebnis ist die Erschließung machbar, wäre aber mit größeren Häusern und damit mehr Verkehr deutlich schwieriger.

Die Bauplätze für Einfamilienhäuser im Neubaugebiet „Sommerberg II“ sind fast alle vergeben, und es besteht weiterhin eine große Nachfrage.

Ein Gemeinderat sah ebenfalls einen erheblichen Bedarf an Grundstücken für den Bau von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern. Die Gemeinde sollte sich an die Festsetzungen des Bebauungsplanes halten. Das ist nur dann gewährleistet, wenn die Gemeinde das Vorkaufsrecht ausübt. Es ist wichtig, dass sich die Bebauung in das Landschaftsbild einfügt und zur bisherigen Bebauung im Marbental passt.

Eine Gemeinderätin gab zu bedenken, dass es momentan zwar eine große Nachfrage nach Bauplätzen gibt, es aber aufgrund der wirtschaftlichen Situation nicht sicher ist, ob es so bleibt.

Ein Gemeinderat argumentierte für die Ausübung des Vorkaufsrechts, weil Grund und Boden nie an Wert verlieren, im Gegenteil, die Kosten werden steigen. Bedingt durch die Hanglage müssen die Häuser mit mindestens drei Geschossen gebaut werden. Einfamilienhäuser wären deshalb falsch.

Weitere Argumente aus der Mitte des Gemeinderates waren, dass man den oberen Nachbarn keine großen Mehrfamilienhäuser vor die Nase setzen könnte. Es könnte auch Probleme mit dem Investor geben, wenn er alle Möglichkeiten für Befreiungen ausschöpfen würde.

Herr Braun berichtete, dass er dem Käufer telefonisch mitgeteilt hatte, dass in der Gemeinderatsitzung am 07.07.20 über die Ausübung des Vorkaufsrechts entschieden wird.

Der Gemeinderat fasste einstimmig folgenden Beschluss:

Ziel der Gemeinde Unterkirnach ist die Wohnbebauung gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan „Marbental II“. Die Wohnbebauung soll zeitnah realisiert werden, um den bestehenden Bedarf für Wohnbauplätze zu decken.

Die Gemeinde Unterkirnach macht das Vorkaufsrecht für alle im Grundstückskaufvertrag verkauften Flächen geltend.

Es ist beabsichtigt, die Erschließung über einen Erschließungsträger durchführen zu lassen und über diesen zu finanzieren.

Die Mittel werden im Nachtragshaushalt 2020 bereitgestellt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, das hierzu erforderlich zu veranlassen.

Bekanntgaben und Verschiedenes

Hallenbad aqualino

Herr Braun las den Brief der Rheumaliga vom 29.06.2020 vor und berichtete, dass auch viele andere Hallenbäder wegen der Vorbeugemaßnahmen gegen das Coronavirus geschlossen bleiben. Herr Braun erklärte die Bestimmungen der Corona-Verordnung. Für ein solch kleines Bad ist es unheimlich schwierig oder gar unmöglich, diese Bestimmungen einzuhalten. Auch der Aufwand würde in keinem Verhältnis stehen. Man muss auch die Beratungen mit der Projektgruppe des Fördervereins Aqualino e. V. abwarten.

Beschädigungen durch Vandalismus

Eine Gemeinderätin beklagte den vermehrten Vandalismus, die Feuerstellen und Zerstörungen. In der Nacht wird Brennholz abgebrannt. Sie fragte, was wir dagegen tun und ob man nochmals über Jugendarbeit nachdenken muss.

Herr Braun räumte ein, dass dies in der Tat ein Thema ist. Er vermutet, dass es zwei bis drei

Personenkreise gibt. Wenn jemand etwas auffällt oder Beobachtungen macht, bitte die Polizei anrufen. Extrem kritisch sieht Herr Braun die Vorfälle im Wald. Manchmal fährt er auch selbst spät abends die neuralgischen Stellen ab. Herr Braun bat darum, Selbstjustiz und Auflauern sein zu lassen und in jedem Fall die Polizei zu verständigen.

Über Jugendarbeit kann man nachdenken. Man braucht jedoch jemanden, der flexibel einsetzbar ist, oft auch in den Nachtstunden. Ein Grund könnte sein, dass viele Jugendliche noch keine Schule haben und deshalb über sehr viel Freizeit verfügen.

Eine Gemeinderätin fragte sich, ob es richtig ist, den Druck seitens der Polizei und vom Amt zu erhöhen. Die Jugendlichen werden dann noch weniger greifbar. Was bewegt die Jugendlichen und was haben sie für eine Motivation? Da könnte ein Hilfeschrei dahinter stecken, dem man nicht mit Druck begegnen sollte.

Ein Gemeinderat meinte, dass die Jugendlichen Langeweile haben und Abenteuer erleben wollen. Man müsste ihnen Möglichkeiten bieten, legal unter Aufsicht etwas zu unternehmen. Herr Braun nahm die Anregungen auf und wird das weitere Vorgehen mit dem Landratsamt, Jugendamt, gegebenenfalls zusammen mit Gemeinderäten abstimmen.

Fragen oder Anregungen von Einwohnern

Treppen Verbindungsweg Eichhaldeweg - Talstraße

Auf die Frage einer Bürgerin erklärte Herr Braun, dass der Abriss zurückgestellt wurde. Voraussichtlich in der Gemeinderatsitzung im September wird der Sachverhalt dargestellt und der Gemeinderat kann dann entscheiden.

Die Bürgerin wies darauf hin, dass im Eichhaldeweg bereits ein Ortsplan hängt, in dem dieser Weg nicht mehr eingezeichnet ist.

Herr Braun erwiderte, dass dieser Plan speziell für Hapimag-Gäste ist, damit sie den kürzesten Weg in die Dorfmitte finden. Zusammen mit dem Werkhofleiter ist er zur Auffassung gekommen, dass die Sanierung des Weges in keinem Verhältnis zum Nutzen steht.

Der Bürgerin geht es um die Infrastruktur. Die Treppe gibt es schon seit 50 Jahren. Man darf sie den Einwohnern nicht einfach wegnehmen. Mit viel Aufwand hat man Premium- und Qualitätswanderwege angelegt, in denen dieser Weg enthalten ist. Herr Braun darf den Abriss nicht allein entscheiden.

Ein Gemeinderat nahm Herrn Braun in Schutz. Er ist nicht allein verantwortlich. Der Gemeinderat wird anhand der vorzulegenden Fakten entscheiden.

Hallenbad aqualino und Konzert der Dorfrocker vom 24. bis 26.07.20

Bürger verstand nicht, warum der Gemeinderat bei manchen Entscheidungen nicht mit eingezogen wird und warum der Bürgermeister allein entscheiden kann, ob das Hallenbad wieder geöffnet wird.

Ein Gemeinderat verwies auf die Hauptsatzung, die auch auf der Homepage der Gemeinde eingestellt ist. Über Geschäfte bis 10.000 € entscheidet die Verwaltung, darüber hinaus der Gemeinderat. Das Hallenbad ist eine Einrichtung der Gemeindewerke GmbH mit Herrn Braun als Geschäftsführer. Daraus ergeben sich die entsprechenden Kompetenzen.

Ein Bürger fragte, ob dies der richtige Zeitpunkt für ein Konzert der Dorfrocker ist. Wenn Herr Braun es verantworten kann, Konzerte zu veranstalten, könnte er auch das Hallenbad wieder öffnen.

Ein Gemeinderat verwies darauf, dass es unterschiedliche Vorschriften gibt für eine Öffnung des Hallenbades und für eine Veranstaltung im Freien. Er hält es nicht für vertretbar, einen fünfstelligen Betrag für die Öffnung bis zum 31.08.20 zu investieren, wenn gleichzeitig noch die Entscheidung ansteht, ob das Hallenbad ganz geschlossen wird oder nicht.

Herr Braun berichtete von den Treffen mit den Vereinen. Der FC Alemannia Unterkirnach, die Kieschock-Zunft, der Musikverein und die Kegelveine werden das Konzert ausrichten, um das kulturelle Leben wieder anzukurbeln. Herr Braun unterstützt dies voll und ganz. Es

wurde ein Hygienekonzept erstellt. Auf der Festwiese sind maximal 250 Personen zugelassen. Eine Freiluftveranstaltung ist nicht mit dem Hallenbad vergleichbar. Dort herrscht eine andere Temperatur und eine hohe Luftfeuchtigkeit. Herr Braun hatte abgewogen zwischen der Spielscheune und dem Hallenbad. Bei einem etwaigen Beschluss für die endgültige Schließung des Hallenbades, wäre der Vorwurf zum hohen Aufwand für die kurzzeitige Öffnung gekommen.