



Stadt Neuenburg am Rhein

Niederschrift Nr. 4/2020

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats

am 6. April 2020 (Beginn 19:30 Uhr; Ende 21:28 Uhr)

in Neuenburg am Rhein – Zähringersaal des Stadthauses

Zahl der anwesenden ordentlichen Mitglieder 23 ohne Vorsitzenden
(Normalzahl 24 Mitglieder)

Namen der **anwesenden** ordentlichen Mitglieder:

Vorsitz

Schuster, Joachim

Mitglieder

Benz, Thomas
Berger, Dirk
Brändle, Ralf
Buck, Iris
Burgert, Siegmund
Erhardt, Kurt
Grunau, Rudi, Prof. Dr.
Hanisch, Christoph
Haug, Tobias
Knauf, Christian
Kraus, Tobias
Löhmer, Birgit
Mertes, Michaela
Rudolph, Bettina
Schwanzer, Volker
Senf, Thomas
Spinner-Burger, Barbara
Strub, Markus
Studer, Egbert
Tobian, Eckart
Ufheil, Petra
Waiz, Rosemarie
Ziel, Christoph

ab 20.20 Uhr, zu TOP 5

Schriftführer

Bächler, Martin TL

Mitarbeiter

Branghofer, Dieter FBL
Maas, Sibylle TL
Müller, Cornelia TL
Müller, Peter FBL

Gäste

Lorkowski, Frank LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH,
zu TOP 5 -7
Sammel, Christian, Dipl. Ing. FSP Stadtplanung, zu TOP 4

Es fehlten entschuldigt:

Mitglieder

Winkler, Hans

Nach Eröffnung der Verhandlung stellte der Vorsitzende fest, dass

1. zu der Verhandlung durch Ladung vom 27. März 2020 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 02. April 2020 ortsüblich bekannt gemacht worden ist;
3. das Kollegium beschlussfähig ist.

Zur Unterzeichnung der Niederschrift bestimmte Stadträte gem. § 38 Abs. 2 GemO:
Thomas Benz und Dirk Berger

Vor Einstieg in die Tagesordnung teilt Bürgermeister Schuster mit, dass Gemeinderatssitzungen nicht unter das Versammlungsverbot laut Corona-Verordnung fallen. Voraussetzung für Sitzungen sind die Einhaltung der Vorgaben wie Abstände und Hygiene. Im Hinblick auf die vielen Projekte bedarf es entsprechend der Beschlüsse durch die Gremien. Nicht eilige Tagesordnungspunkte werden geschoben.

Tagesordnung

1. Bürgerfragen/Die Verwaltung informiert
2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen
3. Genehmigung der Niederschrift
4. Bebauungsplan „Quartier Schlüsselstraße/Metzgerstraße/Dekan-Martin-Straße,,
a) Behandlung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden sowie der Öffentlichkeit und b) Beschluss der Satzungen
5. Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Mittlere Rieße", Gemarkung Neuenburg, Aufstellungsbeschluss
6. 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neuenburg am Rhein für den Bereich "Mittlere Rieße", Gemarkung Neuenburg, Aufstellungsbeschluss
7. Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Mittlere Rieße", Gemarkung Neuenburg
8. Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach § 25 Absatz 1 Nr. 2 BauGB für das Grundstück Flst. Nr. 1413 (Teil) der Gemarkung Zienken sowie Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach § 24 Absatz 1 Nr. 7 BauGB für das Grundstück Flst. Nr. 1457 (Teil) der Gemarkung Zienken
9. Ver- und Entsorgung (Trinkwasser und Schmutzwasser) Rheingärten; Vergabe

1. Bürgerfragen/Die Verwaltung informiert
--

Bürgerfragen:

Es sind 5 Besucher anwesend. Wortmeldungen erfolgen keine.

Die Verwaltung informiert:

a) Durchführung einer Machbarkeitsstudie zur Sicherung von Fußgängern und Radfahrern auf den Brücken zwischen Chalampé und Neuenburg am Rhein

Bürgermeister Schuster führt aus, dass die Rheinbrücken für Fußgänger und Radfahrer optimiert werden müssen. Angedacht ist eine Brückenverbreiterung. Für dieses Projekt ist eine Machbarkeitsstudie erforderlich, die von verschiedenen Projektpartnern in Auftrag gegeben wird. Die Stadt Neuenburg am Rhein wird sich mit einem Cofinanzierungsbeitrag im Rahmen der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit beteiligen. Insgesamt belaufen sich die Kosten für die Studie auf rd. 50.000,00 Euro. Der Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald beteiligt sich nicht an den Kosten, was sehr bedauert wird. Die Stadt hat zugesagt, den Anteil des Landkreises mit zu übernehmen:

5.000,00 Euro Stadt zzgl. 5.000,00 Euro Anteil Landkreis = 10.000,00 Euro

Finanziert wird der Betrag über den Haushaltstitel „grenzüberschreitende Zusammenarbeit“. Ziel ist, mit der Machbarkeitsstudie einen Interreg-Förderantrag zu stellen. Vorhabensträger ist die M2A. Die Umsetzung der Maßnahme bzw. der Bau der Brückenverbreiterung ist eine staatliche Aufgabe.

b) „Natur nah dran – biologische Vielfalt in den Kommunen fördern“

Bürgermeister Schuster informiert über die Teilnahme am Wettbewerb zum NABU-Projekt „Natur nah dran – biologische Vielfalt in den Kommunen fördern“. Jede teilnehmende Kommune, so auch die Stadt Neuenburg am Rhein, erhält eine Zuwendung i.H.v. 50% der zuwendungsfähigen Ausgaben, maximal 15.000,00 Euro.

c) Förderung im Rahmen des Städtebauförderprogramms

Bürgermeister Schuster informiert über Förderungen i.H.v. insgesamt 1,694 Mio. Euro im Rahmen des Städtebauförderprogramms Ortsmitte III.

Diese verteilen sich wie folgt:

- Finanzhilfeeerhöhung für das laufende städtebauliche Erneuerungsprojekt u.a. für die Schaffung eines Parkhauses am Kronenrain sowie Platzgestaltungen i.H.v. 1,2 Mio. Euro.
- Finanzhilfeeerhöhung für das städtebauliche Einzelvorhaben Wuhrlöcherpark i.H.v. 279.000,00 Euro.
- Finanzhilfeeerhöhung für das städtebauliche Einzelvorhaben Neubau Kindertagesstätte am Wuhrlöcher i.H.v. 215.000,00 Euro.

d) Corona-Virus

Bürgermeister Schuster berichtet über die aktuelle Lage. Danach sind aktuell im Landkreis rd. 700 Infizierte gemeldet. 16 Todesfälle in Verbindung mit dem Corona-Virus sind zu verzeichnen. Viele Maßnahmen wurde ergriffen. Der Handel, die Dienstleister und die Verwaltung müssen Restriktionen hinnehmen. Die Polizei überwacht und überprüft die Einhaltung der Corona-Verordnung. Die Verwaltung erhält täglich den Einsatzbericht der Polizei. Insgesamt verhalten sich die Bürgerinnen und Bürger sehr diszipliniert. Hierfür sind alle sehr dankbar. Zu Beginn der Einschränkungen gab es unter den Jugendlichen kleinere Zwischenfälle. Bis auf einzelne Vorkommnisse gehen mittlerweile alle sehr verantwortlich mit dem Thema um. Hierfür spricht der Vorsitzende seinen Respekt aus.

Zu Diskussionen kommt es immer wieder mit Pendlern aus Frankreich, die mit Passierscheinen einreisen um zu ihrer Arbeitsstelle zu gelangen, diese Fahrten jedoch auch für Einkäufe nutzen. Dies ist nicht erlaubt. Die Ortpolizeibehörde verteilt derzeit entsprechende Informationen (zweisprachig) an den Fahrzeugen mit französischen Kennzeichen. Hierbei geht es um die Einreise aus einem Risikogebiet. Betroffen sind auch deutsche Staatsangehörige, die in Frankreich wohnen. Eine abschließende Beurteilung hierzu wurde vom Innenministerium erbeten.

Bürgermeister Schuster betont, dass das Land immer noch am Anfang der Epidemie stehe. Die Zahlen der Infizierten steige immer noch. Ziel muss es sein, dass die Kurve abflacht. Die Einstellung des Betriebes an Schulen, Kindertageseinrichtungen und Kindertagespflegestellen endet laut Corona-Verordnung am 19.04.2020. Bislang ist noch unklar wie es danach weitergehen wird. Mitte kommender Woche soll eine Entscheidung getroffen werden. Österreich hat erste Lockerungsmaßnahmen beschlossen, um das Wirtschaftsleben wieder hochzufahren.

Die Verwaltung selbst ist arbeitsfähig. Es wurden verschiedene Vorsichtsmaßnahmen getroffen, wie z.B. die Einhaltung notwendiger Abstände an den Arbeitsplätzen. Die in Frankreich wohnenden Beschäftigten sollen nach Ostern ihre Arbeit wiederaufnehmen. In den Kindertageseinrichtungen und in den Schulen wurden Notgruppen eingerichtet. Das Angebot wird in einem überschaubaren Rahmen (unter 20 Kindern) wahrgenommen. Insgesamt stehe die Verwaltung in gutem Austausch mit den Unternehmen am Ort. Alle ziehen an einem Strang und handeln lösungsorientiert.

2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen

Keine

3. Genehmigung der Niederschrift

Es liegt keine Niederschrift zur Genehmigung vor.

**4. Bebauungsplan „Quartier Schlüsselstraße/Metzgerstraße/Dekan-Martin-Straße,,, a) Behandlung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden sowie der Öffentlichkeit und b) Beschluss der Satzungen
Vorlage: 065/2020**

I. Sachvortrag

Nach § 18 Abs. 4 GemO haben die Ratsmitglieder vor Beginn der Beratung dem Vorsitzenden die Befangenheit anzuzeigen.

Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein hat in seiner Sitzung am 16.12.2019 die erneute Offenlage des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Quartier Schlüsselstraße/Metzgerstraße/Dekan-Martin-Straße“ beschlossen.

Die erneute Offenlage wurde durchgeführt. Die Anregungen können nun behandelt werden.

Die Beschlussvorschläge sowie der Entwurf der Planunterlagen werden in der Sitzung durch Herrn Dipl. Ing. Sammel, FSP Stadtplanung, vorgetragen bzw. vorgestellt. Die Fragen aus dem Gremium werden abschließend beantwortet.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, über die Anregungen der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden sowie der Öffentlichkeit entsprechend dem Beschlussvorschlag Beschluss zu fassen und die Satzungen zu beschließen.

III. Beschluss

Der Gemeinderat beschließt über die Anregungen der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden sowie der Öffentlichkeit entsprechend dem Beschlussvorschlag und beschließt die Satzungen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**5. Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Mittlere Rieße",
Gemarkung Neuenburg, Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 066/2020**

Vor Behandlung und Beratung des Tagesordnungspunktes zeigt Stadtrat Markus Strub Befangenheit an und begibt sich in den Zuhörerraum. An der Beratung und Beschlussfassung wirkt er nicht mit.

I. Sachvortrag

Wie in der gesamten südbadischen Region, herrscht in der Stadt Neuenburg am Rhein eine große Nachfrage an Wohnraum. Um den Bedarf an Wohnraum zu decken, ist vorgesehen, das Baugebiet „Mittlere Rieße“ zu entwickeln. Dort sollen neben der klassischen Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbauung auch verdichtete Wohnformen realisiert werden.

Zunächst ist geplant, im Rahmen einer Seminararbeit von Studenten des „Karlsruhe Institut of Technologie (KIT)“ einen studentischen Ideenwettbewerb durchzuführen. Die Planerergebnisse sollen dann in das städtebauliche Konzept miteinfließen. Daraus wird der Bebauungsplan entwickelt.

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Rand des Stadtgebietes. Im Süden des Plangebietes verläuft die B 378. Im Westen grenzt ein bestehendes Wohngebiet an. Nördlich der Fläche grenzen Grünflächen an, östlich verläuft die Gemarkungsgrenze. Die bestehende L 134 verläuft durch das Planungsgebiet. Der genaue Geltungsbereich mit flurstücksgenauer Abgrenzung ist dem Lageplan vom 31.03.2020 zu entnehmen (Anlage 1 zur Niederschrift).

Der Bebauungsplan erfolgt als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

Der räumliche Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 22,7 ha liegt teilweise im aktuellen Flächennutzungsplan. Für die Umsetzung des Gebietes ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan geändert werden.

Bürgermeister Schuster führt aus, dass seit der Erschließung des Baugebiet „Vogelwäldle“ im Jahr 2013 keine neuen Baugebiete in der Kernstadt entwickelt wurden. Der Prozess vom Aufstellungsbeschluss bis zur Fertigstellung der Erschließung dauerte 7 Jahre. Aktuell verfügt die Stadt im Kernort über keine Wohnbaugrundstücke. In Grißheim wird im Baugebiet „Am Neuenburger Weg“ eine Mischbaufläche in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Der Verwaltung liegen über 200 Anfragen von Interessenten für einen Bauplatz vor. Aufgrund dessen ist es wichtig einen Anschub zu erbringen. Hinzu kommt, dass von privaten Grundstückseigentümern Interesse besteht die Flächen zu entwickeln. Zudem ist Neuenburg am Rhein eine der Kommunen, die vom ausgeschöpften Kontingent der Bauflächen der Stadt Freiburg dahingehend profitiert, da sie über den Bedarf hinaus Wohnbauflächen entwickeln kann. Im neuen Baugebiet soll die ganze Bandbreite der

Bedarfe abgebildet werden. Eine gute städtebauliche Mischung ist Teil der Kooperation mit der Stadt Freiburg.

Herr Lorkowski, LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Freiburg, erläutert den Sachverhalt in der Sitzung (Präsentation siehe Anlage 2 zur Niederschrift).

Aussprache: Auf Nachfrage teilt der Vorsitzende mit, dass es sich bei den genannten rd. 22 Hektar um die Bruttobaulandfläche handelt. Darin enthalten sind u.a. die L 134 und auch die Rieße. Angesprochen auf die Strategie teilt Bürgermeister Schuster mit, dass oberstes Ziel sei, so viele Grundstücke wie möglich ins Eigentum der Stadt zu bringen, mind. 75 %. Mit dieser Vorgehensweise habe die Stadt schon zahlreiche Projekte erfolgreich realisiert. Bei einem kleineren Gebiet im Bereich „Rohrkopf Süd“ gelangt dies aufgrund zu hoher Forderungen der Grundstückseigentümer nicht. In diesem Gebiet war sozialer Wohnungsbau geplant.

Auf die Frage, ob das neue Baugebiet auch die städtische Infrastruktur belastet, führt der Vorsitzende aus, dass es beides geben wird:

Sicherung des Bestandes, aber auch neue Bedarfe, evtl. auch in der Grundversorgung.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Mittlere Rieße“, Gemarkung Neuenburg, zu fassen.

III. Beschluss

Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Mittlere Rieße“, Gemarkung Neuenburg. Der Abgrenzungsplan ist als Anlage der Niederschrift beigelegt.

Abstimmungsergebnis: 21 Ja-Stimmen (inkl. Vorsitzenden), 2 Enthaltungen

**6. 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neuenburg am Rhein für den Bereich "Mittlere Rieße", Gemarkung Neuenburg, Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 067/2020**

Vor der Behandlung und Beratung zu diesem Tagesordnungspunkt zeigt Stadtrat Markus Strub Befangenheit an und begibt sich in den Zuhörerraum. An der Beratung und Beschlussfassung wirkt er nicht mit.

I. Sachvortrag

Wie in der gesamten südbadischen Region, herrscht in der Stadt Neuenburg am Rhein eine große Nachfrage an Wohnraum. Um den Bedarf an Wohnraum zu decken, ist vorgesehen, das Baugebiet „Mittlere Rieße“ zu entwickeln.

Der räumliche Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 22,7 ha des Bebauungsplans „Mittlere Rieße“ wird nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für die Umsetzung des Gebietes ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, die im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Mittlere Rieße“ erfolgen soll.

Der genaue Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans mit flurstücksgenauer Abgrenzung ist dem Lageplan vom 31.03.2020 zu entnehmen (siehe Anlage 3 zur Niederschrift).

Die Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet die Umwandlung von Grünflächen in Wohnbauflächen.

Herr Lorkowski, LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Freiburg, erläutert den Sachverhalt in der Sitzung und beantwortet die Fragen aus dem Gremium.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, den Aufstellungsbeschluss zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neuenburg am Rhein für den Bereich "Mittlere Rieße", Gemarkung Neuenburg 1, zu fassen.

III. Beschluss

Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neuenburg am Rhein für den Bereich "Mittlere Rieße", Gemarkung Neuenburg 1. Der Abgrenzungsplan ist als Anlage der Niederschrift beigelegt.

Abstimmungsergebnis: 21 Ja-Stimmen (inkl. Vorsitzenden), 2 Enthaltungen

**7. Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Mittlere Rieße", Gemarkung Neuenburg
Vorlage: 068/2020**

Vor der Behandlung und Beratung zu diesem Tagesordnungspunkt zeigt Stadtrat Markus Strub Befangenheit an und begibt sich in den Zuhörerraum. An der Beratung und Beschlussfassung wirkt er nicht mit.

I. Sachvortrag

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen allgemeinem und besonderem Vorkaufsrecht für die Gemeinden. Gemäß § 24 Baugesetzbuch (BauGB) steht den Gemeinden ein allgemeines Vorkaufsrecht für Grundstücke in folgenden Fällen zu:

- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt sind,
- in einem Umlegungsgebiet,
- in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich,
- im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung,
- im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist,
- in Gebieten, die nach §§ 30, 33 und 34 Abs.2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind,
- in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten.

Gemäß § 25 BauGB kann die Gemeinde zudem im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen bzw. in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele im Plangebiet besteht ein Interesse am Eigentumserwerb der Grundstücke.

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 besteht demnach für die Stadt Neuenburg am Rhein die Möglichkeit, eine Satzung zur Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts zu erlassen.

Zur Umsetzung des Vorkaufsrechts soll der, der Drucksache beigelegte Satzungsentwurf beschlossen werden. Die Abgrenzung ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan vom 31.03.2020 (siehe Anlage 4 zur Niederschrift).

Herr Lorkowski, LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Freiburg, erläutert den Sachverhalt in der Sitzung und beantwortet die Fragen aus dem Gremium.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, die Satzung zur Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts „Mittlere Rieße“ gemäß § 4 GemO in Verbindung mit § 25 BauGB entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf und Abgrenzungsplan zu beschließen.

III. Beschluss

Der Gemeinderat beschließt die Satzung zur Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts „Mittlere Rieße“ gemäß § 4 GemO in Verbindung mit § 25 BauGB entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf. Der Abgrenzungsplan ist der Niederschrift als Anlage beigefügt.

Abstimmungsergebnis: 22 Ja-Stimmen (inkl. Vorsitzenden), 1 Enthaltung

- 8. Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach § 25 Absatz 1 Nr. 2 BauGB für das Grundstück Flst. Nr. 1413 (Teil) der Gemarkung Zienken sowie Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach § 24 Absatz 1 Nr. 7 BauGB für das Grundstück Flst. Nr. 1457 (Teil) der Gemarkung Zienken
Vorlage: 076/2020**

I. Sachvortrag

Nach § 18 Abs. 4 GemO haben die Ratsmitglieder vor Beginn der Beratung dem Vorsitzenden die Befangenheit anzuzeigen.

Befangenheit wird nicht angezeigt.

Der Stadt Neuenburg am Rhein liegt ein Kaufvertrag unter anderem über die Grundstücke Flst. Nrn. 1413 und 1457 der Gemarkung Zienken vor.

Der Kaufvertrag vom 24.03.2020 (UR 526/20) des Notars Philipp Weppler) wurde der Stadt Neuenburg am Rhein am 25.02.2020 vom Notariat mitgeteilt. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist somit rechtzeitig innerhalb der 2- Monats-Frist erfolgt.

1. Das mit Kaufvertrag vom 20.02.2020 (UR 526/20) verkaufte Grundstück Nr. 1413 der Gemarkung Zienken befindet sich mit einer Teilfläche von 793 m² im räumlichen Geltungsbereich der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für den Bereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bebauungsvorschriften „Umgehungsstraße Zienken“ nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, in dem die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht.

Nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken in dem betreffenden Bereich zusteht. Der Begriff der städtebaulichen Maßnahmen ist weit zu verstehen. Unter ihn fallen alle Maßnahmen, die der Gemeinde dazu dienen, ihre Planungsvorstellungen zu verwirklichen, vorausgesetzt, sie weisen einen städtebaulichen Bezug auf.

Das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB soll den Gemeinden "durch eine ausschließlich an städtebaulichen Interessen orientierte Bodenvorratspolitik die Sicherung einer langfristigen geordneten städtebaulichen Planung und Entwicklung ermöglichen". Ziel ist es, den Gemeinden die Möglichkeit zu verschaffen, in einem bestimmten Bereich bereits im Vorfeld städtebaulicher Maßnahmen Grundstücke zu dem Zweck kaufen zu können, die dort erwogenen Maßnahmen leichter durchführen zu können. Diese Zielsetzung des Vorkaufsrechts wird in § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB dadurch verdeutlicht, dass die Satzung "zur Sicherung" einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dienen muss. Damit stellt das Gesetz klar, dass das Vorkaufsrecht der Gemeinde nicht zur Erleichterung des allgemeinen Grunderwerbs eingeräumt ist, sondern ausschließlich als Mittel zur Sicherung der von ihr in dem betreffenden Bereich in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen.

Es muss sich um ein künftig zur Entwicklung anstehendes Gebiet handeln, in dem "irgendwo" städtebaulich relevante Umplanungen, insbesondere Umnutzungen vorgesehen sind. Einer Konkretisierung in dem Sinne, dass bestimmte detaillierte Maßnahmen mit präzisen zeitlichen Vorstellungen unumstößlich eingeplant sind, bedarf es nicht. Es genügt, ist aber auch erforderlich, dass die gebietsbezogenen Planungsziele (objektiv) in groben Umrissen sichtbar und grundsätzlich auch - rechtlich wie tatsächlich - realisierbar sind und dass die Gemeinde (subjektiv) ernsthaft beabsichtigt, diese Ziele auch in absehbarer Zukunft zu verwirklichen. Die objektiven Planungsziele und die konkrete Planungsabsicht können sich aus übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung oder aus den eigenen städtebaulichen gemeindlichen Entwicklungszielen ergeben, wie sie etwa in einem Flächennutzungsplan oder gar einem Bebauungsplanaufstellungsbeschluss niedergelegt sind. Darüber hinaus können auch unterhalb dieser Schwelle liegende informelle Rahmenpläne genügen.

An das Sicherungsbedürfnis der Gemeinde sind keine hohen Anforderungen zu stellen. Dabei darf die Gemeinde nur die Flächen in den Anwendungsbereich der Satzung einbeziehen soweit ihr Sicherungsbedürfnis reicht. Diesem Grundsatz hat die Stadt Neuenburg am Rhein bezüglich des Grundstücks Flst.Nr. 1413 dadurch Rechnung getragen, dass sie nur die für die geplante Umgehungsstraße Zienken benötigte Teilfläche des Flst.Nr. 1413 in den räumlichen Geltungsbereich der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht einbezogen hat.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.09.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Umgehungsstraße Zienken“ gefasst. Dieser Beschluss wurde am 28.09.2012 ortsüblich bekanntgemacht. In seiner öffentlichen Sitzung am 21.03.2016 hat der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein einen erneuten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Umgehungsstraße Zienken“ beschlossen, in dem das Plangebiet geändert und im Hinblick auf die fortgeschrittene Umgehungsstraße Zienken konkretisiert worden ist. Dieser erneute Aufstellungsbeschluss wurde am 20.04.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Durch den Bebauungsplan soll das Planungsrecht zur Verwirklichung der Umgehungsstraße Zienken geschaffen werden. Derzeit wird die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB vorbereitet.

Im Generalverkehrsplan 2013 des Landes Baden-Württemberg ist die Umgehungsstraße Zienken als Neubau erstmalig enthalten.

Mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr -, hat die Stadt Neuenburg am Rhein eine Vereinbarung über die Planung einer Ortsumfahrung Neuenburg-Zienken im Zuge der L 134 abgeschlossen.

Diese Vereinbarung regelt, die Durchführung der Planung bis zur Ausschreibungsreife, die Durchführung der erforderlichen Rechtsverfahren (Bebauungsplan) sowie die Kostentragung dieser Leistungen.

Bisher hat der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Umgehungsstraße Zienken“ lediglich eine Straßenachse festgesetzt.

Die Straßenplanung soll nun konkretisiert werden. Die Fahrbahn mit Bankett könnte eine Breite von 12 m erhalten, daran seitlich angrenzend würden sich Böschungen (ca. 8 m), Baumpflanzungen (ca. 6 m) und Versickerungsflächen (ca. 4 m) befinden. Des Weiteren sollte auf einer Seite ein Wirtschaftsweg (ca. 4,50 m) und westlich der Umgehungsstraße einen Lärmschutzwall (ca. 15 m) angeordnet werden. Eine weitere Konkretisierung der Abmessungen der einzelnen Teileinrichtungen der Straße kann sich im Laufe des Bebauungsplanverfahrens durch die Objektplanung der Umgehungsstraße ergeben.

Das Wohl der Allgemeinheit rechtfertigt die Ausübung des Vorkaufsrechts für die Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 1413, die sich im räumlichen Geltungsbereich der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Umgehungsstraße Zienken“ befindet. Nach § 25 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 24 Abs. 3 BauGB darf das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Als Verwendungszweck soll das Grundstück Flst. Nr. 1413 mit der im räumlichen Geltungsbereich der o.g. Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB liegenden Teilfläche von x m² für den Neubau der Umgehungsstraße Zienken verwendet werden. Die Stadt Neuenburg am Rhein hat die ernsthafte Absicht, die Umgehungsstraße Zienken Schritt für Schritt zu verwirklichen. Es geht ihr um die Sicherung ihrer Planziele und nicht darum, Grundstücke für bodenrechtsfremde Zwecke zu "hamstern".

Die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts im Einzelfall steht nach [§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB](#) im Ermessen der Stadt. Im vorliegenden Fall ist die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts ermessensfehlerfrei. Eine Gewichtung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange führt dazu, dass das öffentliche Interesse an dem Erwerb der Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 1413 für die Umgehungsstraße Zienken von einem derartigen Gewicht ist, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit gerechtfertigt ist.

Die Interessen des Eigentümers werden durch die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht [unangemessen](#) nachteilig betroffen. Gegenüber dem öffentlichen Interesse muss das private Interesse der Käufer hier zurückstehen. Dies ergibt sich bereits daraus, dass die vom Vorkaufsrecht umfasste Teilfläche des Flst. Nr. 1413 als öffentliche Straßenfläche vorgesehen ist und damit eine andere – auch bauliche – Nutzung zu privaten Zwecken planungsrechtlich ausgeschlossen werden soll. Die Stadt Neuenburg am Rhein darf das öffentliche Interesse an dem Erwerb der im

räumlichen Geltungsbereich der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht liegenden Teilfläche des Flst. Nr. 1413 so hoch gewichten, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit gerechtfertigt war.

Gegenüber dem öffentlichen Interesse darf die Stadt Neuenburg am Rhein das private [Interesse](#) des Verkäufers geringer gewichten, da die Stadt Neuenburg am Rhein hinsichtlich der Teilfläche des Flst. Nr. 1413, die vom Vorkaufsrecht erfasst ist, zu den gleichen Bedingungen in den Kaufvertrag eingetreten ist wie der bisherige Käufer.

2. Das ebenfalls mit Kaufvertrag vom 20.02.2020 (UR 526/20) verkaufte Grundstück Flst. Nr. 1457 der Gemarkung Zienken befindet sich nach der aktuellen Hochwassergefahrenkarte (HGWK) des Landes Baden-Württemberg mit einer Teilfläche von ca. 2.420 m² im Bereich des HQ₁₀₀.

Der Gemeinde steht nach § 24 Abs. 1 Nr. 7 ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken in Gebieten, die zum Zwecke des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten. Dieses Gebiet ist nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neuenburg am Rhein zum Zwecke des Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten.

Die Entstehung des allgemeinen Vorkaufsrechts bedarf auch hier eines konkreten städtebaulichen Bezugs, der nicht allein durch ein auf fachgesetzlicher Grundlage festgestelltes bzw. vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet hergestellt wird. „Um einen wirksamen Hochwasserschutz für Baugebiete zu erreichen, ist es erforderlich, den Gemeinden ein einfaches und praktikables Instrument zum Flächenerwerb für Maßnahmen des Hochwasserschutzes zu geben“ (BTDrucks. 15/3168, S. 20 Nr. 6). Als den städtebaulichen Bezug für das betreffende Gebiet herstellende Maßnahmen kommt insbesondere die Bauleitplanung in Betracht. Für die Bauleitplanung folgt daraus, dass grundsätzlich ein rechtswirksamer Bebauungsplan (B-Plan) bzw. Flächennutzungsplan (FNP) vorliegen muss. Dieser muss gebietsscharf Aussagen dazu treffen, welche Flächen künftig zum Zwecke des Hochwasserschutzes „von Bebauung freigehalten“ werden sollen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein ist die betreffende Teilfläche des Flst. Nr. 1457 – städtebaulich motiviert - als Überschwemmungsgebiet dargestellt. Denn nach den planerischen Vorstellungen der Stadt Neuenburg am Rhein soll diese Fläche als Retentionsfläche zum Schutz der nahegelegenen Baugebiete genutzt werden, die im Bereich des HQ_{Extrem} liegen.

Das Wohl der Allgemeinheit rechtfertigt die Ausübung des Vorkaufsrechts. Befindet sich die betreffende Teilfläche des Grundstücks, für die das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 7 BauGB ausgeübt werden soll, in einem Überschwemmungsgebiet bzw. nach der aktuellen Hochwassergefahrenkarte (HGWK) des Landes Baden-Württemberg im Bereich des HQ₁₀₀, so ist die Ausübung des Vorkaufsrechts regelmäßig vom Wohl der Allgemeinheit i.S.v. § 24 Abs. 3 BauGB gerechtfertigt, ohne dass diese Entscheidung einer weiteren Begründung durch die Gemeinde bedarf.

Gegenüber den Voraussetzungen einer Enteignung sind die Anforderungen an die Ausübung des Vorkaufsrechts geringer. Es genügt, wenn der Erwerb des Grundstücks zu den vom Gesetzgeber gebilligten boden- und eigentumspolitischen oder städtebaulichen Zielen erfolgt und das Allgemeininteresse an der Verwirklichung den Grunderwerb durch die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigt. Es wird nicht verlangt, dass das Allgemeinwohl dem Erwerb gerade dieses Grundstücks zum jetzigen Zeitpunkt gebietet. Es ist nach der Rechtsprechung anerkannt, dass das Vorkaufsrecht insbesondere dann vom Wohl der Allgemeinheit gedeckt ist, wenn es bei Grundstücken, die als Retentionsfläche zum vorbeugenden Hochwasserschutz benötigt werden, ausgeübt werden soll.

Eine Gewichtung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange führt dazu, dass das öffentliche Interesse an dem Erwerb von Flächen für Retentionsflächen zum vorbeugenden Hochwasserschutz von einem derartigen Gewicht ist, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts i.S.v. § 24 Abs. 3 S. 1 BauGB aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit rechtfertigt und die privaten Interessen dahinter zurückstehen müssen. Zudem spricht dafür, dass die betreffende Teilfläche des Flst. Nr. 1457 im Flächennutzungsplan bereits als Überschwemmungsgebiet dargestellt ist und der Eigentümer damit von vornherein nicht damit rechnen kann, dass er diese Teilfläche hiervon abweichend zu privaten Zwecken nutzen kann.

TLin Cornelia Müller erläutert den Sachverhalt und beantwortet die Fragen aus dem Gremium.

II. Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat wird gebeten, die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts für die in dem räumlichen Geltungsbereich der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bebauungsvorschriften „Umgehungsstraße Zienken“ liegende Teilfläche von ca. 793 m² des Grundstücks Flst. Nr. 1413 der Gemarkung Zienken zu beschließen.
2. Der Gemeinderat wird gebeten, gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 7 BauGB die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts für die nach der aktuellen Hochwassergefahrenkarte (HGWK) des Landes Baden-Württemberg im Bereich des HQ₁₀₀ liegende Teilfläche von ca. 2.420 m² des Grundstücks Flst. Nr. 1457 der Gemarkung Zienken zu beschließen.

III. Beschluss

Der Gemeinderat erhebt den Beschlussantrag zum Beschluss.

Abstimmungsergebnis: 22 Ja-Stimmen (inkl. Vorsitzenden), 2 Enthaltungen

**9. Ver- und Entsorgung (Trinkwasser und Schmutzwasser) Rheingärten;
Vergabe
Vorlage: 064/2020**

I. Sachvortrag

Die Landesgartenschau 2022 Neuenburg am Rhein GmbH hat in Zusammenarbeit mit dem Architektenbüro Geskes & Hack aus Berlin und dem Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation GmbH in Freiburg die europaweite Ausschreibung der Bauarbeiten für die Rheingärten BA 2 durchgeführt. Die Gesamtkosten des Umbaus dieser Rheingärten BA 2 wurden auf 1.759.160,35 Mio. Euro Brutto geschätzt.

Die reinen Bauarbeiten der Rheingärten werden von der Landesgartenschau 2022 Neuenburg am Rhein GmbH übernommen. Die Arbeiten der Ver- und Entsorgung sind bei dieser europaweiten Ausschreibung für die Stadt Neuenburg am Rhein mit ausgeschrieben worden, da diese nur in Verbindung mit dem Umbau der Rheingärten erfolgen können und nicht als getrennte Maßnahmen anzusehen sind.

Die Stadt Neuenburg am Rhein wird diese Ver- und Entsorgungskosten übernehmen, da es sich um Daueranlagen handelt und diese auch nach der Landesgartenschau noch bestehen bleiben.

Nachdem die europaweite Ausschreibung durch die Landesgartenschau 2022 Neuenburg am Rhein GmbH durchgeführt wurde, erfolgte am 09.03.2020 die Submission.

Zum Eröffnungstermin lagen 3 Angebote vor. Nach Prüfung und Wertung der Angebote ergibt sich folgende Reihenfolge

1. Fa. Vogel-Bau GmbH, 77933 Lahr	1.410.654,70 € brutto
2. Bieter	1.636.469,32 € brutto
3. Bieter	2.248.061,90 € brutto

Dieses Gesamtangebot betrifft zum großen Teil die Maßnahmen der Landesgartenschau 2022 Neuenburg am Rhein GmbH. Der Bruttokostenanteil, welcher auf die Stadt Neuenburg am Rhein aus diesem Angebot entfällt, teilt sich wie folgt auf:

1. Trinkwasserleitung incl. BE-Einrichtung	74.479,13 € (brutto)
2. SW-Leitung incl. BE-Einrichtung	46.642,38 € (brutto)

Die Firma Vogel Bau GmbH, Dinglinger Hauptstraße 28, 77933 Lahr wird vom Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation GmbH sowie vom Architektenbüro Geskes & Hack aus Berlin zur Auftragsvergabe vorgeschlagen.

Die Gesamtbruttokosten betragen für die Stadt Neuenburg am Rhein 121.121,51 €.

Somit liegt das Submissionsergebnis 348.505,65 € unter der Kostenberechnung in Höhe von 1.759.160,358 €.

Tlin Sibylle Maas erläutert den Sachverhalt und beantwortet die Fragen aus dem Gremium.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein wird gebeten, der Auftragsvergabe an die Firma Vogel Bau GmbH, Dinglinger Hauptstraße 28, 77933 Lahr zum Angebotspreis in Höhe von 121.121,51 € (brutto) zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen: ja, 46.642,38 € brutto (Abwasser)
74.479,13 € brutto (Wasser)

Investitionsnummer: 771000000000 (Abwasser)
731100000009 (Wasser)

Haushaltsmittel vorhanden: ja

Zuschussmittel: Nein
Überplanmäßige Ausgabe: Nein
Außerplanmäßige Ausgabe: Nein

III. Beschluss

Der Gemeinderat stimmt der Auftragsvergabe an die Firma Vogel Bau GmbH, Dinglinger Hauptstraße 28, 77933 Lahr zum Angebotspreis in Höhe von 121.121,51 € (brutto) zu.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Die Gemeinderäte: