

**NIEDERSCHRIFT Nr. 7/2022
der öffentlichen Sitzung des Ortschaftsrates Schlatt
am 21.09.2022 im Foyer der Quellenhalle Schlatt
von 19.00 Uhr bis 21.30 Uhr**

Anwesend:

Ortsvorsteherin: Nolde, Andrea

Ortschaftsräte: Bär, Dieter
Körber, Bernd
Schmid, Nicola (ab 19.04 Uhr TOP 3)
Waßmer, Lisa (bis 20.30 Uhr, Ende TOP 3)
Weber, Manuela
Winkler, Ulrike
Zeller, Stephan

Gemeinderat: Seywald, Ottmar (ab 19.27 Uhr, Vortrag Brenner TOP 3)

Gäste: Herr Brenner, ARGE Brenner-Thiele

Von der Verwaltung: Schmid, Andreas (Dezernent)
Lang, Erika (Schriftführerin)

Zuhörer: 10

Ortsvorsteherin Andrea Nolde stellt fest, dass die Mitglieder des Ortschaftsrates ordnungsgemäß durch Übersendung der Tagesordnung vom 12.09.2022 einberufen wurden und dass der Ortschaftsrat beschlussfähig ist. Nach Begrüßung der Mitglieder und der Gäste eröffnet die Ortsvorsteherin die öffentliche Sitzung.

1. Fragen von Bürger*innen

Es gibt keine Wortmeldungen.

2. Bekanntgabe der Beschlüsse aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung

Es gibt keine Beschlüsse bekanntzugeben.

3. Bebauungsplan „Am Wäldele“, Ortsteil Schlatt im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB

a. Aufstellungsbeschluss gem. § 13b BauGB

b. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

c. Vorstellung und Billigung des Planentwurfes

d. Beschluss zur Durchführung der Offenlage

OV Frau Nolde gibt einen kurzen Rückblick: der Beschluss des Gemeinderates zur Ausweisung eines neuen Baugebietes war im Mai 2019. Gemäß § 13b BauGB hätte der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 durchgeführt werden sollen, die Frühzeitige Beteiligung war bereits von Ende Dezember 2020 bis Anfang Februar 2021. Aufgrund der großen Zahl der beteiligten Grundstückseigentümer konnte dies nicht eingehalten werden. Durch eine Neuauflage des Paragraphen konnte das Verfahren verlängert werden. Thema im Vorfeld im OR waren unter anderem die Bebauung unter der Hochspannungsleitung und ein Mehrfamilienhaus. Der OR hat sich nach intensiver Diskussion und Gegenüberstellung verschiedener Varianten gegen den Erhalt des bestehenden Landwirtschaftsweges entschieden. Zweck dieses Weges ist das Erreichen landwirtschaftlicher Flächen, das rückseitige Anfahren der Grundstücke, wie seit Jahren praktiziert, wurde nur geduldet. Den Forderungen des GR nach preisgünstigem Wohnen und der Schaffung von mehr Wohnraum hat der OR mit dem Kompromiss eines Mehrfamilienhauses entsprochen. Gespräche mit einem Investor für ein Plusenergiehaus sind am Laufen. Innerortverdichtung gestaltet sich sehr schwierig. Hierbei handelt es sich um Privatgrundstücke und die Gemeinde hat wenig Mitspracherecht.

OV Frau Nolde übergibt das Wort an Herrn Brenner.

Herr Brenner trägt zum Sachverhalt anhand der vorliegenden Pläne vor.

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan „Am Wäldele“ hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Januar bis Anfang Februar 2021 ausgelegt mit paralleler Beteiligung der Behörden. An der grundsätzlichen Ausformung des Bebauungsplanes hat sich zur jetzt vorliegenden Offenlageentwurfassung im Prinzip nichts geändert, jedoch konnte eine deutliche Verbesserung der Wegevernetzung zwischen Dorfkern, dem bestehenden Baugebiet „Unter dem Dorf“ und dem neuen Planbereich erzielt werden. Diese wichtige Verbesserung fußt auf Anregungen der Bürgerschaft und konnte durch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer eines im bestehenden Baugebiet gelegenen noch unbebauten Grundstückes in die Planung aufgenommen werden. Gleichzeitig wurde der bisherige Planbereich um dieses im Bestandsgebiet gelegene Baugrundstück erweitert. Weitere planrelevante Abklärungen wurden zwischenzeitlich vorgenommen:

- a) die Bedingungen/Auflagen der Bebauung unter der Hochspannungsleitung wurden mit dem Netzbetreiber NetzeBW GmHB im Detail geklärt
- b) die voraussichtlichen Flächen- und Lagezuteilungen wurden mit den Grundstückseinbringern vorabgestimmt, soweit relevant unter Einschluss der Sonderbedingungen aus der Hochspannungsleitung
- c) der Gebäudemix wurde mit den voraussichtlichen Zuteilungsansprüchen abgeglichen
- d) die Ausformung des Mehrfamilienhauses am Ortseingang in Richtung Quellenhalle wurde mit einem potentiellen Käufer und Bauherrn abgeglichen
- e) der Entwurf zur Straßenplanung einschließlich der Kanalplanung wurde eingearbeitet
- f) die Belange des Umweltschutzes einschließlich einer Artenschutzrechtlichen Prüfung wurden ermittelt, artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen dargelegt und in einem Vertragsentwurf fixiert.

Auf knapp 2,2 ha Wohnbaufläche sind im Planentwurf nunmehr 28 freistehende Einzelhäuser, 21 Doppelhaushälften und ein Mehrfamilienhaus mit 11 Wohnungen vorgesehen. Insgesamt liegt die geschätzte Anzahl neuer Wohnungen bei 84 Wohnungen mit einer geschätzten Einwohnerzahl von ca. 210 Einwohnern.

Herr Brenner erläutert weiterhin die eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und Privatleuten aus der Frühzeitigen Beteiligung laut der vorliegenden Abwägungsliste.

Laut Herrn Brenner werden die Planunterlagen wie folgt ergänzt: die kreiseigene Straßenfläche für den neuen Gehweg wird mit aufgenommen. Die Oberflächenentwässerung wird mit dem Kreis abgestimmt.

Vor der anschließenden Diskussion erklären sich **OR Frau Waßmer, OR Frau Schmid und OR Frau Winkler als befangen** und verlassen vorerst den Beratungstisch und etwas später den Raum.

OR Herr Bär erkundigt sich, ob unter der Hochspannungsleitung der Geschossbau geringer ausfällt. Herr Brenner erklärt, dass sich dies durch den Leitungsdurchgangsraum regelt. Nordöstlich ist 1 ½-geschossig bebaubar. Die Vorgaben des Netzbetreibers insbesondere der Mindestabstand zur Leitung sind einzuhalten.

OR Herr Bär informiert, dass der OR sich bemüht, dass die Hochspannungsleitung im Zuge des Baues Gleis 3 + 4 in den Boden verlegt wird. Wie ist dazu der Sachstand?

Dezernent Herr Schmid erläutert, dass mit dem Netzbetreiber Kontakt aufgenommen wurde. Die Kosten wären aber derart hoch, dass es unrealistisch ist, dass die Stadt die Kosten trägt. Eine Absichtserklärung des Netzbetreibers, dass die Hochspannungsleitung verlegt wird, wurde nicht abgegeben.

OV Frau Nolde ergänzt, dass versucht wird, Kontakt zwischen Energieversorger und Bahn herzustellen. Dieses Jahrhundertprojekt sollte genutzt werden, um die Leitung in den Boden zu verlegen. Diese behindert auch die Innenortverdichtung und Weiterentwicklungen. Der OR wird sich dahingehend weiter bemühen.

OR Herr Bär fragt nach, ob die Schwermetallbelastung so gering ist, dass der Bauaushub nach Bollscheil geliefert werden kann oder so hoch ist, dass der Aushub als Sondermüll entsorgt werden müsse.

Herr Brenner gibt zur Antwort, dass dies vom Einzelfall abhängt. Tendenziell ist es richtig, dass die Belastung verhältnismäßig gering ist. Den Bauherren wird geraten, den Bodenaushub auf dem Gelände zu belassen.

OV Frau Nolde bittet Herrn Brenner, ein Wort zur Höhenentwicklung der Neubauten zu sagen. Sind diese gleich hoch wie im bestehenden Baugebiet „Unter dem Dorf“?

Laut Herrn Brenner ist im bestehenden Gebiet die typische 1 ½ Geschossigkeit. Im neuen Baugebiet ist eine 2-geschossige Bauweise und dadurch eine höhere Traufhöhe möglich. Durch die Dachneigung ist aber die Firsthöhe in etwa gleich wie im bestehenden Baugebiet.

Dezernent Herr Schmid ergänzt, dass im neuen Baugebiet die Grundstücke deutlich kleiner sind. Um den Bau eines Hauses insbesondere für Familien zu realisieren, ist eine gewisse Geschossigkeit vonnöten.

OV Frau Nolde erläutert den weiteren zeitlichen Ablauf. Vorausgesetzt eines positiven Beschlusses vom heutigen Ortschaftsrat und dem Gemeinderat am kommenden Montag erfolgt eine erneute Offenlage. Dezernent Herr Schmid ergänzt, dass die Eigentümergespräche ihre Zeit dauern. Mit dem potentiellen Investor wird die Planung des Mehrfamilienhauses abgestimmt. Das Umlegungsverfahren beginnt zeitnah. Mit der Erschließung könnte Ende 2023 begonnen werden, so dass mit einem möglichen Baubeginn ab Mitte 2024 zu rechnen sei.

GR Herr Seywald möchte wissen, warum im Bebauungsplan für die Erschließungsstraße nicht gleich festgesetzt wird, ob 30 km/h oder ein verkehrsberuhigter Bereich mit 7 km/h gelte.

Laut Herrn Brenner gibt es für die Erschließungsstraße noch keine Detailplanung, beides wäre möglich. Prinzipiell wird dies in einem Bebauungsplan nicht vorgegeben, da ein Satzungsbeschluss zu stark bindend sei.

Beschlussvorschlag:

Der Ortschaftsrat Schlatt empfiehlt dem Gemeinderat der Stadt Bad Krozingen in seiner öffentlichen Sitzung am 26.09.2022 folgende Beschlüsse zu fassen:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Wäldele“ und für die örtlichen Bauvorschriften wird gem. § 13b BauGB neu gefasst. Die im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend dem Verwaltungsvorschlag in beigefügter Abwägungsliste abgewogen und beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Am Wäldele“ und der örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt. Die Offenlage wird durchgeführt.

Abstimmung:

Ja: 5 Stimmen

Befangen: 3

OV Frau Nolde bedankt sich bei Herrn Brenner für seine Ausführungen.

OR Frau Schmid und OR Frau Winkler kommen in den Sitzungsraum zurück, OR Frau Waßmer nimmt an der Sitzung nicht mehr teil.

4. Bauanträge und Bauvoranfragen

Es liegen keine Bauanträge und Bauvoranfragen vor.

5. Information der Verwaltung und Anfragen des Ortschaftsrates

Ortsvorsteherin Frau Nolde hat folgende Informationen:

- Auf dem Sportplatz der DJK wurde das Klettergerüst aufgestellt. Positive Rückmeldungen von Erwachsenen und Kindern sind bereits eingegangen. Mit der Verwaltung wurden Bäume und Hecken als Abgrenzung und Sichtschutz ausgesucht.

In diesem Zusammenhang erklärt OV Frau Nolde, dass am Parkplatz in Richtung Norden einige Bäume fehlen. In Absprache mit der DJK sollen 1 – 2 Bäume wieder gepflanzt werden.

- Laut Information von Frau Heitzmann vom Umweltamt werden vom LRA wieder die Gewässerrandstreifen überprüft. Die gesetzlichen Bestimmungen für den Abstand von 5 m zu den Gewässern sind unbedingt einzuhalten.

- Die derzeitige Quellschüttung sieht dramatisch aus. Insgesamt ist der Grundwasserpegel viel zu niedrig. Seit Juli sind die Schlatter Haushalte an das öffentliche Wassernetz von Bad Krozingen angeschlossen.

- Am 29.09. findet ein Treffen der Verwaltung mit der Schule und dem Kindergarten betreffs Verkehrssicherheit statt.

Die Auswertung der Fragebögen an die Eltern und Kinder der Grundschule wurde an die Ortschaftsräte und die Verwaltung weitergeleitet. OV Frau Nolde macht den Vorschlag einer verkehrsberuhigten Zone von der Zufahrt bis zur Treppe und die Einrichtung von 2 – 3 Parkplätzen unterhalb des Friedhofes mit Zeitbegrenzung. In einem verkehrsberuhigten Bereich ist das Parken nur in eingezeichneten Flächen erlaubt.

OR Herr Bär ist der Ansicht, dass 3 Parkplätze nicht reichen werden. Er schlägt noch weitere 4 -5 Kurzzeitparkplätze in Richtung Kirche vor. OR Herr Zeller schließt sich dieser Meinung an. Parkplätze gegenüber der Treppe könnten temporär ausprobiert werden.

OR Herr Bär erkundigt sich, ob die Lehrerparkplätze hinter der Schule auf dem Gelände des Kaninchenzuchtvereins eingerichtet werden können. Laut OV Frau Nolde wird dies wahrscheinlich nicht möglich sein, da Bedenken wegen der Sicherheit und des Schutzes des Gebäudes vorliegen. Die Erzieher des Kindergartens parken auf dem Vorplatz des Vereinsheims. OR Frau Weber erkundigt sich, ob Kurzzeitparkplätze für die Lehrer ausreichen. Da einige Lehrer von Schule zu

Schule pendeln, könnte es funktionieren. Nach Aussage von OR Herr Bär ist das Schaffen von Parkraum und das Unterbinden von Langzeitparken wichtig. GR Herr Seywald befürchtet eine Verlagerung in die Johanniterstraße. Insgesamt gibt es gute Ideen, aber die Besprechung sollte abgewartet werden.

- Termine: Mo 26.09.2022 Gemeinderatssitzung in Schlatt; Mi 12.10.2022 Bürgerversammlung mit Bürgermeister Herr Kieber und den Dezernenten der Verwaltung

- Der Schwarzwaldverein bietet über outdooractive eine neue Wander-Route über den Rebberg an. In diesem Zusammenhang hat der Verein Kontakt mit Herrn Rubsamen zwecks Panoramaschilder auf dem Rebberg aufgenommen. Der Wunsch nach solchen Schildern hat auch der Ortschaftsrat bereits geäußert.

Anfragen von Ortschaftsräten

OR Frau Winkler wurde von Bürgern angesprochen, dass der Bach Richtung Matten zugewachsen sei und gemäht werden solle. In diesem Zusammenhang erläutert OV Frau Nolde, dass zum Schutz von Insekten eine schonende Mahd vorgenommen und nicht gemulcht wird. Für die Insekten erfolgt diese Mahd immer nur einseitig. Dadurch sieht es möglicherweise nicht immer gepflegt aus. Die Verantwortung liegt hier bei den Fachkräften, die gebeten wurden, sich darum zu kümmern.

OR Herr Zeller bedankt sich im Namen der DJK für den eingerichteten Spielplatz am Sportplatz. Dieser kommt bei der Bevölkerung gut an, ist aber noch nicht ganz fertig. Es fehlt noch Schatten durch Bäume und eine Abgrenzung in Richtung Sportplatz. In diesem Zusammenhang erkundigt er sich, ob die großen Bäume auf der Nordseite des Sportplatzes entfernt und durch neue ersetzt werden können. Die großen Bäume entziehen dem Boden viel Wasser.

Weiterhin erkundigt sich **OR Herr Zeller** nach dem Standort der ersten Solarlampe, die laut Veröffentlichung der Presse in Schlatt stehen würde. Nach Aussage von Ortschaftsräten stehe diese in der Feldkircher Straße. OV Frau Nolde hat im Vorfeld keine Informationen erhalten und war deshalb beim Fototermin nicht anwesend.

GR Herr Seywald teilt mit, dass bei der Ausfahrt der Straße „Am Sportplatz“ auf die Kreisstraße der letzte Baum rechts höher gestutzt werden sollte. Die Sicht auf die Tunseler Straße ist sehr schlecht.

Ortsvorsteherin Andrea Nolde dankt den Anwesenden für die Teilnahme und schließt die öffentliche Sitzung um 21.30 Uhr.

Die Vorsitzende: gez. Andrea Nolde

Für die Mitglieder: gez. Dieter Bär

 gez. Stephan Zeller

Schriftführerin: gez. Erika Lang