

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Zweckverbandes "Interkommunales Gewerbegebiet Neueck" am 10. November 2015 von 18:31 Uhr bis 20:28 Uhr im Bürgersaal des Rathauses Gütenbach**

**Verbandsvorsitzender:** Bürgermeister Rolf Breisacher

**Anwesende Mitglieder:** Bürgermeister Josef Herdner  
Stadtrat Ulrich Hättich (Stellvertreter für Klaus Hog - entschuldigt)  
Stadtrat Rainer Jung  
Stadtrat Franz Sauter - entschuldigt  
(Stellvertreter Thomas Riesle fehlt unentschuldigt)  
Stadtrat Roland Thurner  
Gemeinderat Manuel Scherzinger  
Gemeinderat Jürgen Schonhardt  
Gemeinderat Sebastian Weiß  
Gemeinderat Thomas Wursthorn

**Schriftführer:** Dr. Ludger Beckmann

**Verwaltung:** Frau Wolber, Herr Kleiser, Herr Marzahn

**Sonstige:** Frau Julia Denzel, Herren Thomas Hauptmann und Siegbert Koegst von der Kommunalentwicklung GmbH

**Besucher:** 2

**Presse:** 1

Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Verbandsvorsitzende fest, dass

1. zu der Verhandlung durch Ladung vom **02.11.2015** ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung am **04.11.2015** ortsüblich bekannt gemacht worden ist.

**Tagesordnung öffentlich**

1. Sachstand Bebauungsplanverfahren IKG Neueck:
  - 1.1. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
  - 1.2. Vorstellung des Umweltberichts
  - 1.3. Beschluss über weiteres Vorgehen
2. Vergabe der Erschließungsplanung
3. Wirtschaftsplan 2015
4. Verschiedenes

- TOP 1 Sachstand Bebauungsplanverfahren IKG Neueck:**
- TOP 1.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen**
- TOP 1.2 Vorstellung des Umweltberichts**
- TOP 1.3 Beschluss über weiteres Vorgehen**

Bürgermeister Breisacher begrüßt die Mitglieder der Zweckverbandsversammlung, die Presse, die Mitarbeiter und die Gäste von der Kommunalentwicklung. Er leitet in die Tagesordnung ein, ruft den Punkt 1 auf und übergibt das Wort an Frau Denzel von der Kommunalentwicklung.

Frau Denzel berichtet anhand einer PowerPoint-Präsentation über die Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf.

Herr Marzahn erklärt auf Nachfrage, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes im Gange sei.

In Bezug auf die Zulässigkeit von Lagerflächen im nordwestlichen Grenzbereich erklärt Bürgermeister Breisacher, dass man Gespräche mit der Forstverwaltung führen werde.

Für Stadtrat Thurner ist die Lastenübernahme durch den Eigentümer wichtig. Es werde sich wohl um alte privatrechtliche Verträge handeln.

Herr Koegst hält Lagerplätze und Stellplätze in diesem Bereich für möglich. Es sei eine große Fläche, die hierdurch wegfallende. Eine gemeinsame Lösung müsse man finden.

Gemeinderat Schonhardt glaubt, dass der nördliche Angrenzer eher den Wald weg haben möchte. Auf der linken Seite sehe er wenige Bäume.

Frau Denzel spricht die Umspannstation (EnBW) und die Linksabbiegespur an. Hier sei eine Verkehrszählung wichtig.

Herr Koegst vermutet, dass im Normalfall bei 2-3 Handwerksbetrieben eine Abbiegespur nicht notwendig sei. Bei größeren Firmen sehe dies anders aus. Man müsse in den Gesprächen mit den Verkehrsplanern offen reden. Zunächst müsse eine Erhebung folgen.

Bürgermeister Breisacher möchte eine rasche Verkehrszählung. Die Kosten würden bei rund 1800 Euro (brutto) liegen.

Herr Koegst sieht die Notwendigkeit einer guten Datenbasis. Die Erhebungszeiten seien vorgeschrieben, erklärt er auf Anfrage von Stadtrat Jung.

Frau Denzel schließt ihren Vortrag mit dem Hinweis auf den Wunsch des Ortschaftsrates Neukirch nach einer Gehwegverlegung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes solle zurückgenommen werden.

Herr Hauptmann stellt nun die Umweltprüfung vor. Er spricht das Feldgehölz an. Dies sei der einzige Bereich für Brutvögel. Entweder warte man für eine tatsächliche Zählung bis zum Frühjahr oder man nehme eine entsprechende Zahl von Vögeln fiktiv an. Dies würde das Verfahren im Ganzen beschleunigen. Das Plangebiet werde überwiegend als Wiese genutzt.

Herr Hauptmann geht detailliert auf die Bewertungspunkte ein. Das Defizit von etwa 312000 Punkten sei auszugleichen.

Stadtrat Thurner möchte wissen, ob der Bereich im Nordwesten außerhalb der geplanten Fläche bewertet worden sei, was von Herrn Hauptmann verneint wird. An der nördlichen Grenze befinde sich ein Fichtenbestand.

Wegen deren Aufwertung müsse man mit dem Grundbesitzer reden, so Bürgermeister Herdner.

Stadtrat Thurner möchte wissen, ob es einen Qualitätsunterschied von Fichte zur Wiese gebe.

Herr Hauptmann beziffert dies mit einem 1/3 mehr. Diese 60000 Punkte seien etwa 1/5 der auszugleichenden Punkte. Bei ansonsten fehlenden Gewerbeflächen oder zu hohen Kosten würde er keinen Ausgleichszwang sehen. Dies müsse man aber in der Abwägung berücksichtigen. Pro Punkt müsse man den Betrag von 4 Euro ansetzen.

Waldaufwertung habe, so Bürgermeister Herdner, zur Erhöhung der Qualität geführt. Das Feldgehölz könne man bei einem Verlust von zwei Bäumen und leicht gebogener Kurve der Zufahrtsstraße so belassen.

Herr Koenig erläutere weitere mögliche Maßnahme im Zusammenhang mit dem Feldgehölz.

Nach Herrn Hauptmann gehe es beim Feldgehölz um wenige Tausend Punkte.

Frau Denzel geht auf die offenen Fragen ein: Ausschluss des Einzelhandels, Waldabstand von 30 Metern, der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Ausgleichsmaßnahmen. Zum weiteren Vorgehen erläutere sie, dass man den Flächennutzungsplan ändern, den Gewerbeflächenbedarf ermitteln, den Bebauungsplanentwurf für die Offenlage und die Erschließungsplanung erstellen müsse. Bei den Ausgleichsmaßnahmen seien Varianten zu finden.

Bürgermeister Breisacher spricht den Ausschluss des Einzelhandels an und begründet ihn für die Gemeinde Gütenbach.

Bürgermeister Herdner sieht für Furtwangen hierin kein Problem. Zentrenrelevante Sortimente seien als Ausnahme aber durchaus erlaubt.

Stadtrat Jung spricht sich gegen eine solche Einschränkung aus. Dies regle sich von selbst. Er glaube nicht an viele Einzelhändler.

Gemeinderat Wursthorn möchte wissen, ob der Einwand des Einzelhandelsverbandes maßgeblich sei.

Dies müsse man nach Frau Denzel in der Abwägung begründen.

Stadtrat Thurner sieht hierin eine heikle Sache. Der Einzelhandel sollte in Ortsnähe sein und das Gewerbegebiet für Unternehmen da sein.

Bürgermeister Breisacher erklärt, dass er keine Konkurrenz für innerörtliche Betriebe wünsche. Er verweist hierbei auf den großen Gemüse- und Obstmarkt in Buchholz, der verkehrstechnisch günstig gelegen sei.

Gemeinderat Schonhardt schließt sich Herrn Thurner an. Was sich zukünftig in Gütenbach ergeben werde, wisse man zwar noch nicht. Man solle es ausschließen. Die Fläche sei zu wertvoll für nur wenige Arbeitsplätze.

Stadtrat Jung kann sich die Zukunft des Gewerbegebietes noch nicht richtig vorstellen. Vielleicht komme es zu einer Metzgerei- oder Bäckerei-Produktion.

Bürgermeister Herdner räumt ein, dass man mit dem Bebauungsplan keinen großflächigen Einzelhandel wolle.

Herr Koegst weist auf ein Projekt in Offenburg hin, wo dem Produzenten der Direktverkauf eines Prozentsatzes erlaubt sei, was Bürgermeister Herdner begrüßt.

Bürgermeister Breisacher und die Mitglieder der Zweckverbandsversammlung schließen sich dem wortlos an.

Zum Waldabstand werde man nach Bürgermeister Breisacher Gespräche mit der Forstverwaltung und den Eigentümern führen. Er spricht die Überlagerung der Bebauungspläne an. Die Südwestecke sei im Gütenbacher Bebauungsplan ausgewiesen. Bis zur Offenlage solle man dies hinausnehmen.

Mit Blick auf die Ausgleichsmaßnahmen sieht Herr Hauptmann bei einer Umwandlung der Fichtenwaldfläche einen Zugewinn von 120000 Punkten.

Im Umweltbericht würden entsprechende Maßnahmen vorgeschlagen, so Bürgermeister Herdner.

Man solle im Stadtwald Potentiale zur Verbesserung finden. Ihm gehe das Tempo vor. Die bisherigen Erhebungen würden für die Verhandlungen mit dem Landratsamt ausreichen.

Herr Hauptmann wirft ein, dass dies das Landratsamt ähnlich sehe.

Man müsse, so Bürgermeister Herdner, die Ausgleichsmaßnahmen abklären und die Aufwertung des nordwestlichen Baumbestandes vorschlagen.

Eine Dachbegrünung hält Herr Koegst für sinnvoll.

Nach Herrn Hauptmann sei eine Dachbegrünung bei 20° Dachneigung möglich.

Bürgermeister Breisacher fragt nach dem Interesse des Bauherren.

Herr Hauptmann sieht dies in der Wärmedämmung und im Brandschutz. Eine Solaranlage schließe sich hiermit nicht aus.

Stadtrat Jung sieht bei einer Dachstärke von 20 cm Dachlasten auf den Investor zukommen. Dieser müsste dann in die Statik investieren.

In 10 cm sieht Herr Hauptmann das Minimum. Der Stand der Technik sei von der Begrünung abhängig. Bei 20 cm könne man intensiver begrünen.

Gemeinderat Schonhardt erklärt, dass er sich damit schwer tue. Er befürchte hohe Kosten für die Investoren. Er möchte das Baugebiet erschließen und deswegen keinen Zwang zur Dachbegrünung. Man solle diese Maßnahmen auf der Gemarkungsfläche von Furtwangen und Gütenbach realisieren.

Stadtrat Thurner spricht die mögliche Flächenversiegelung an. Man solle das Wasser auf der Fläche versickern lassen.

Stadtrat Jung möchte wissen, wie lange bei 10 cm ein 70 Liter Regenguss zurückgehalten werde.

Herr Koegst meint, man müsse hierzu einen Tiefbauer einschalten. Das Wasser müsse 15 Minuten zurückgehalten werden. Bei Begrünung müsse der Nachweis erbracht werden. Dies gelte auch für 2-Kammer-Zisternen, ebenso für Parkplätze mit Rasengittersteinen. Man müsse jedes Gebiet für sich lösen und nicht weiterschieben.

Stadtrat Hättich wirft ein, dass man nicht nur Handwerksbetriebe wolle, sondern eher größere Betriebe.

Für eine Dachbegrünung als Option spricht sich Stadtrat Jung aus. Er wolle keinen Zwang.

Die gesplitterte Abwassergebühr müsse der Investor auch einberechnen, so Herr Koegst.

Bei einer Freiwilligkeit der Niederschlagswasserrückhaltung könne man diese Maßnahmen nicht berücksichtigen, mahnt Herr Hauptmann. Es gebe eine extensive Begrünung bei 10 cm Stärke. Beim Maximum von 20 cm müsse man auf die Statik sehen.

Bürgermeister Breisacher spricht sich dafür aus, den Ausgleich auch ohne die Vorschrift zur Dachbegrünung zu versuchen.

Stadtrat Thurner glaubt nicht, dass es ohne Dachbegrünung gehen werde. Man brauche Berechnungen der Kanalisation. Eine Dohlenversickerung müsse auch möglich sein. Man müsse dies ausrechnen lassen.

Auch Bürgermeister Herdner meint, dass man dies ausrechnen müsse. Die Niederschlagswassergebühr sei ein zentraler Punkt. Rückhaltemaßnahmen würden Bestandteil der Erschließungskosten.

Gemeinderat Schonhardt hält ein Regenrückhaltebecken für denkbar.

Stadtrat Thurner spricht schließlich noch die Steigung der Hauptzufahrt an. Man solle eine vernünftige Steigung hinbekommen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, stellt der Vorsitzende Bürgermeister Breisacher die Vorlage zur Abstimmung:

### **Beschluss:**

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Forderungen der Fachbehörden sind durch die Verwaltung zu prüfen und zu bearbeiten.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen, damit einstimmig Ja.

## TOP 2 Vergabe der Erschließungsplanung

Herr Marzahn hält den Sachvortrag.

Stadtrat Jung möchte wissen, ob der Zweckverband mit dem Büro einen bestimmten Vertrag abgeschlossen habe. Vielleicht sei ja ein anderes Büro günstiger.

Bürgermeister Herdner hält eine Diskussion über die Zonenberechnung nicht für möglich. Reden könne man allenfalls über die Nebenkosten. Die Honorarzone werde sich nicht ändern. Kanal und Wasser seien vertretbar.

Bürgermeister Breisacher pflichtet ihm bei. Es gehe hier nach der HOAI. Das Büro sei auch in Gütenbach tätig. Ihm sei kein anderes Büro mit dieser Ortskenntnis bekannt.

Man solle den Planungsauftrag nach Abklärung der Fragen erteilen, so Gemeinderat Schonhardt.

Nach Herrn Koegst gehe es hier zunächst um die Grundlagenermittlung. Der Vorentwurf könne mehrere Vorschläge enthalten. Das Büro Breinlinger sei ihm bekannt.

Stadtrat Thurner möchte wissen, wie hoch die Nebenkosten lägen. Bürgermeister Herdner beziffert sie auf 4%.

Stadtrat Thurner fordert, dass man für die Grundlagenermittlung, die schon in Teilen erfolgt sei, nicht noch einmal zahle.

Bürgermeister Herdner sagt ihm Nachverhandlungen zu.

Gemeinderat Wursthorn möchte wissen, bis wann man Resultate erwarten könne.

Bürgermeister Herdner möchte bis Februar in die Offenlage kommen. Im 1. Halbjahr 2016 solle der Bebauungsplan durch sein. Er sehe keine großen Hürden, so dass der Zeitrahmen machbar sei.

Herr Koegst möchte sich bis Weihnachten mit dem Landratsamt abstimmen, so dass im Januar die nächste Sitzung erfolgen könne.

Der Vorsitzende, Bürgermeister Breisacher stellt die Vorlage zur Abstimmung:

### **Beschluss:**

Mit der Erschließungsplanung des Gewerbegebietes „Neueck“ wird das Ingenieurbüro Breinlinger in Tuttlingen beauftragt.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen, damit einstimmig Ja.

Die Gäste der KE werden vom Vorsitzenden mit Dank aus dem Bürgersaal entlassen.

### TOP 3     **Wirtschaftsplan 2015**

Herr Kleiser hält den Sachvortrag.

Stadtrat Jung möchte näheres zu den Zinsen für das Darlehen erfahren.

Nach Herrn Kleiser zeigt die Zinsentwicklung nach oben.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, stellt der Vorsitzende, Bürgermeister Breisacher den Satzungsbeschluss zur Abstimmung:

#### **Beschluss:**

Die Zweckverbandsversammlung stimmt dem vorgelegten Wirtschaftsplan 2015 zu.

Abstimmungsergebnis:                     9 Ja-Stimmen, damit einstimmig Ja.

### TOP 4     **Verschiedenes**

Herr Kleiser weist daraufhin, dass man einen ELR-Antrag für die Erschließung gestellt habe.

Stadtrat Jung mahnt, die Umlage der einzelnen Kommunen rasch einzubringen.

Bürgermeister Breisacher verweist auf die nichtoptimale Liquidität der Gemeinde. Man werde den Beitrag wohl in Teilbeträgen einbringen.

Stadtrat Thurner bittet darum, bei jeder Sitzung pauschal auch eine nichtöffentliche Sitzung vorzusehen.

Gemeinderat Schonhardt spricht die hellgrüne Ecke im Südosten an.

Bürgermeister Herdner sagt ihm zu, da bis zum nächsten Male nachzuhaken.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, schließt der Vorsitzende, Bürgermeister Breisacher, die Zweckverbandsversammlung um 20:28 Uhr.

Die Richtigkeit der Niederschrift wird beurkundet.

.....  
Rolf Breisacher  
Verbandsvorsitzender

.....  
Dr. Ludger Beckmann  
Schriftführer