

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des **Gemeinderates** am 08.05.2019
Nr. GR/001/2019

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 21:55 Uhr

Sitzungsort: Bürgersaal, Talstraße 12, 79263 Simonswald

Anwesend:

Vorsitzende/r
Stephan Schonefeld

Mitglieder
Rainer Bär
Ferdinand Brugger
Norbert Helmle
Horst Kolb
Joachim Nopper
Bernhard Ruf
Karoline Schulz
Michael Schwär
Franz Paul Stratz
Carina Wehrle
Erwin Weis
Richard Weis

Protokollführer
Kevin Dufner

Verwaltung
Michael Disch
Tobias Scherzinger

Die Sitzung wurde vom Vorsitzenden mit der Feststellung eröffnet, dass die Gemeinderäte durch Einladung vom 30. April 2019 fristgerecht und ordnungsgemäß einberufen worden sind.

Anwesende Bürger: 8

Gast zu TOP 2: Frau Rapphold, die STEG Stadtentwicklung GmbH

Die Tagesordnung und die Sitzungsvorlagen sind im Zuhörerbereich für die anwesenden Bürger ausgelegt.

Tagesordnung:

- 1 Einwohnerfragemöglichkeit
- 2 Gemeindeentwicklungskonzept „Strategie Simonswald 2035“; Beschluss der Ergebnisse des Ziel- und Maßnahmenkataloges
Vorlage: SV/015/2019
- 3 Antrag der Stadt Waldkirch auf finanzielle Beteiligung der Gemeinden des Elz- und Simonswäldertales am Projekt "Ausbildungslotse" - Einsatzgebiet derzeit: Gemeinschaftsschule Kastelbergschule und Realschule Kollnau
Vorlage: SV/001/2019
- 4 Vergabe Planungsauftrag Verlängerung Schmutzwasserkanal Griesbachtal
Vorlage: SV/002/2019
- 5 Einrichtung eines gemeindlichen Vollzugsdienstes
Vorlage: SV/004/2019
- 6 Widmung „Sägplatz“ zu öffentlicher Verkehrsfläche
Vorlage: SV/014/2019
- 7 Ausübung des Vorkaufsrechts für das Grundstück mit der Flst.Nr. 166, Gemarkung Altsimonswald nach §§ 24 ff. BauGB
Vorlage: TV/001/2019
- 8 Bestätigung der Wahl des stellvertretenden Abteilungskommandanten der freiwilligen Feuerwehr, Abteilung Obersimoswald
Vorlage: SV/010/2019
- 9 Bekanntgaben, Anfragen
- 10 Einwohnerfragemöglichkeit

TOP 1: Einwohnerfragemöglichkeit

- Frau Schultis nimmt Bezug auf das Gemeindeentwicklungskonzept (GEK). Sie bemängelt, dass die Parkplätze beim Schwimmbad nicht nach DIN-Norm entsprechen und folglich zu eng sind. Der Vorsitzende antwortet, dass das GEK Maßnahmen aufgreift, die im Workshop von Bürgern und Gemeinderat diskutiert und umgesetzt werden sollen. Die bestehenden Parkplätze stehen unter Bestandschutz und sollen in den nächsten Jahren erweitert und ausgebaut werden. Des Weiteren waren damals die baurechtlichen Anforderungen anders als heute. Im Maßnahmenplan ist diese Maßnahme mit der Priorität hoch und fortwährend festgesetzt. Frau Schultis führt aus, dass Parkplätze auf dem Sportplatz ausgewiesen werden mussten und nimmt Bezug auf die Schloßbergarena. Der Vorsitzende verweist dabei auf die Petition, die in der letzten Gemeinderatssitzung bekannt gegeben wurde.

TOP 2: Gemeindeentwicklungskonzept „Strategie Simonswald 2035“; Beschluss der Ergebnisse des Ziel- und Maßnahmenkataloges Vorlage: SV/015/2019

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt an Hand der Sitzungsvorlage. Der Gemeindentwicklungprozess dauerte bisher 14 Monate. Heute soll nun der Ziel- und Maßnahmenkatalog beschlossen werden. Zu den Themen wurde verschiedene Handlungsfelder gebildet. Er übergibt dabei das Wort an Frau Rapphold, die an Hand einer Präsentation nochmal die einzelne Verfahrensschritte präsentiert. Zu Beginn des Konzeptes wurde eine Auftaktveranstaltung im Februar letzten Jahres für Bürgerinnen und Bürger durchgeführt. Die Veranstaltung bildete die Grundlage für die Zusammenarbeit aller Beteiligten. Zudem wurden die Handlungsfelder vorgestellt und verankert. Insgesamt wurden sechs Handlungsfelder definiert. Die anschließende Bürgerbefragung wurde von mehr als 270 Bürgerinnen und Bürger wahrgenommen, was zu einer hohen Beteiligung führte. Die Handlungsfelder wurden dabei weiter konkretisiert und Maßnahmenideen erarbeitet. Im Mai wurde dann eine Klausurtagung mit dem Gemeinderat durchgeführt, um die Erkenntnisse der Bestandsanalyse zu präsentieren sowie die Ergebnisse der Auftaktveranstaltung und Bürgerbefragung. In themenbezogenen Arbeitsgruppen wurden Zielformulieren erarbeitet. Einen Monat später wurde die Öffentlichkeit zu einer weiteren Beteiligungsveranstaltung eingeladen. Die bereits erarbeiteten Ergebnisse wurden vorgestellt und durch die Bürgerinnen und Bürger konkrete Maßnahmen und Projekte entwickelt. Im Oktober wurden die Ergebnisse im Rahmen einer Sondersitzung des Gemeinderates vorgestellt. Die ausgearbeiteten Maßnahmen und Projekte wurden vom Gemeinderat priorisiert und zeitlich festgelegt. Mit der Umsetzung der Maßnahmen wurde in Teilen schon begonnen (Antragstellung Städtebauförderung/ELR-Antrag). Frau Rapphold gibt weiterhin bekannt, das eine Jugendbeteiligung am 17. Mai stattfindet. Insgesamt wurden 325 Jugendliche angeschrieben und hofft auf eine hohe Beteiligung. Frau Rapphold gibt anschließend einen kurzen Ausblick zum weiteren Vorgehen. Das GEK ist mit diesem Beschluss nicht abgeschlossen, im Gegenteil. Das GEK ist ein fortlaufender Prozess, indem die Projekte und Maßnahmen im Laufe der Zeit realisiert werden sollen. Es können dabei auch weitere Projekte hinzukommen. Die Sitzungsvorlagen wurden modifiziert, sodass erkennbar ist zu welchem Bezug das GEK sich bezieht. Es bilden sich mehrere Wortmeldungen aus dem Gremium. Ein Gemeinderat nimmt Bezug auf das Baugebiet Schloss und hofft das weitere Projekte aufgenommen wer-

den. GR R. Weis kritisiert das Gemeindeentwicklungskonzept, da die Nachhaltigkeit hinsichtlich des Klimaschutzes nicht berücksichtigt wurde. Im Maßnahmenplan wurden dafür nur wenige Punkte aufgenommen. Unter anderem fehlen Maßnahmen zur Verbesserung einer nachhaltigen und ökologischen Energieversorgung und nimmt Bezug auf die geplanten Fischtreppe. Da die beantragten Maßnahmen nicht im Katalog hereingenommen wurden, stimmt er dem GEK nicht zu. GR Nopper kritisiert dabei die durchgeführte Sondersitzung des Gemeinderates im Oktober, da nach seiner Ansicht die Sitzung öffentlich durchgeführt werden sollte. Die Öffentlichkeit hatte keine Möglichkeit zu sehen, wer bei den Projekten zugestimmt bzw. abgelehnt hat. Des Weiteren muss der Verkehr reduziert werden, wenn der öffentliche Verkehr ausgebaut wird, auch wenn man die Bürger dazu zwingen muss. Weitere Parkplätze sollen auch vermieden werden. Ihm fehlt dabei die Nachhaltigkeit und ist der Meinung, dass das Konzept nur auf Wachstum und mehr Konsum beruht. Zudem entspreche es nicht dem Grundprinzip einer Eigenentwicklungsgemeinde, Gewerbe von außerhalb anzuziehen. Der Lebensstil muss von der Bevölkerung geändert werden und spricht dabei den Klimawandel an. Aus diesen Gründen lehnt er das Konzept ebenfalls ab, stellt aber gleichzeitig klar, dass er der Firma Steg keinen Vorwurf macht. Der Vorsitzende antwortet, dass gemeinsam entschieden wurde, dass die Sitzung nichtöffentlich stattfinden soll. Er erinnert dabei, dass die Fischtreppe von der grünen Politik gefordert wurde. Die Bürger zu zwingen ist nach seiner Ansicht nach der falsche Ansatz. Das Konzept wurde mit allen Beteiligten aufgebaut und das Ergebnis ist nun im Katalog ausgearbeitet worden. Er findet es schade, dass die Fraktion sich so gegen das GEK positioniert. Eine Gemeinderätin sagt, dass das Projekt mit den Bürgern zusammen gearbeitet wurde und dabei wurde sich viel Mühe gegeben. Sie findet es fraglich, dass dagegen vorgegangen wird, da es positiv zu bewerten ist, dass Touristen nach Simonswald kommen. Zudem wurden gute Ideen wie z. B. den Ausbau des Radwegenetzes von Bürgern eingebracht. Für eine weitere Gemeinderätin stellt sich außer Frage, dass die Nachhaltigkeit berücksichtigt werden muss. Wir können jedoch nicht nur das berücksichtigen sondern auch das, was die Bürgern wollen. Ein Gemeinderat ist über die Aussage der Fraktion überrascht. Für ihn wird hier Wahlkampf betrieben. Solche Aussagen haben mit Demokratie nichts zu tun. R.Weis nimmt Bezug auf den kürzlich ausgerufenen Klimanotstand in Konstanz und findet, dass diese Maßnahme auch eine Möglichkeit für Simonswald wäre. Zu den Fischtreppe hält er entgegen, dass die Gemeinde sich bis zu einer Förderung nicht interessiert hat. GR Kolb erwähnt, dass die Fraktion bei der Sondersitzung sich auch gegen das Konzept positioniert hat und erinnert, dass bei Einrichtung von E-Tankstellen und Überdachung von Bushaltestellen nichts vorangetrieben wurde. Ein Gemeinderat ist der Meinung, dass der Klimaschutz und die Stabilität der Gemeinde berücksichtigt werden muss. Ein weiterer Gemeinderat sagt, dass wir das Konzept brauchen, um überhaupt Fördermittel beantragen zu können. Der Vorsitzende ergänzt, dass im Bereich Mattenhof eine Buswendeschleife angegangen wird und mit Mehrkosten für die Gemeinde verbunden ist, obwohl man dazu nicht verpflichtet ist. Problematisch bei der Errichtung von Buswartehäuschen ist, dass diese sich zum großen Teil in Privateigentum befinden und vereinzelt Gespräche schon stattgefunden haben bzw. noch werden. Ein weiterer Gemeinderat sieht der Erhalt der Natur auch für wichtig. Nichtsdestotrotz sollte die Gemeinde die Dorfentwicklung nicht vernachlässigen um eine gute Zukunftsperspektive zu schaffen. Es ist unmöglich wieder ein Arzt zu bekommen, wenn sich die Gemeinde nicht entwickelt. Er stimmt diesem Konzept zu. Der Vorsitzende ergänzt, dass für das geplante Baugebiet Elme Voruntersuchungen stattfinden und hierbei der Naturschutz auch berücksichtigt wird.

Der Gemeinderat nimmt die Ergebnisse des Gemeindeentwicklungskonzeptes „Simonswald 2035“ zur Kenntnis und stimmt **mehrheitlich** den Ergebnissen des Ziel- und Maßnahmenkataloges zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja 10 Nein 3 Enthaltung 0 Befangen 0

**TOP 3: Antrag der Stadt Waldkirch auf finanzielle Beteiligung der Gemeinden des Elz- und Simonswäldertales am Projekt "Ausbildungslotse" - Einsatzgebiet derzeit: Gemeinschaftsschule Kastelbergschule und Realschule Kollnau
Vorlage: SV/001/2019**

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt an Hand der Sitzungsvorlage. Der Ausbildungslotse ermöglicht den Schülern eine erweiterte und zusätzliche Orientierung bei der Berufswahlfindung. Ziel des Projekts sind, die Berufswahlkompetenz zu erhöhen und einen vertieften Einblick in die Arbeitswelt zu ermöglichen. Für das Projekt werden rund 93.500 € pro Jahr benötigt. Der Zuschuss des Landkreises Emmendingen wird nur noch für 2019 gewährt. Damit das Projekt weitergeführt werden kann, soll der Finanzierungsanteil ab 2020 an die Gemeinden, nach Einwohnerzahl, aufgeteilt werden. Für Simonswald ergibt sich ein Eigenanteil von ca. 1.800 €. Die Stadt Elzach hat zugestimmt, sofern das Schulzentrum Oberes Elztal miteinbezogen wird. Anzunehmen ist dabei, dass sich dabei die Kosten voraussichtlich auch erhöhen werden.

Es bilden sich mehrere Wortmeldungen aus dem Gremium. GR Schwär stimmt der Förderung nicht zu, da er selbst Unternehmer ist und Auszubildene sucht. Seiner Meinung nach, werben die Firmen aus Waldkirch die Jugendlichen schon früh ab. Er würde die Förderung lieber in die eigene Jugend einsetzen. Eine weitere Gemeinderätin meldet sich zu Wort und erwähnt, dass Sie das Projekt mit aufgebaut hat. Sie kann sich nicht vorstellen, dass große Firmen bei dem Projekt profitieren, da sich darunter überwiegend Bewerber befinden, die in der Schule nicht so erfolgreich sind. Sie wünscht sich jedoch über das Projekt mehr Informationen, als in der Sitzungsvorlage beschrieben, da diese auch zum Teil nicht mehr auf dem aktuellen Stand sind. GR Kolb sagt, dass er schon öfter als Berufsschullehrer erlebt hat, dass von den Jugendlichen der falsche Beruf ausgewählt wurde. Mit 16 Jahren hat man noch keine Kompetenz über den Beruf zu entscheiden. GR Nopper wünscht sich auch genauere Angaben. Ein Gemeinderat fragt nach, ob der Ausbildungslotse sich in einer Gemeinderatssitzung vorstellen kann. Herr Scherzinger antwortet, dass dies im Schreiben angeboten wurde. Der Vorsitzende schlägt vor den Tagesordnungspunkt zu vertagen und den Ausbildungslotsen einzuladen.

Der Gemeinderat beschließt **einstimmig** den Tagesordnungspunkt zu vertagen, damit sich der Ausbildungslotse bei der Gemeinde in einer Sitzung vorstellen kann.

Abstimmungsergebnis

Ja 13 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

TOP 4: Vergabe Planungsauftrag Verlängerung Schmutzwasserkanal Griesbachtal Vorlage: SV/002/2019

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt an Hand der Sitzungsvorlage. Wie bereits schon mitgeteilt, hat das Landratsamt die Gemeinde dazu verpflichtet, sämtliche Anlagen im Bereich Griesbach, die nicht an das Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen sind, anzuschließen und den Kanal entsprechend auszubauen. Das Landratsamt duldet die dezentrale Kleinkläranlagen nur als Übergangslösung. Nach Aussage des Landratsamtes hat die Wilde Gutach „nur“ eine gute Wasserqualität, was den Anforderungen der Richtlinien nicht entspreche. Insbesondere ist die Phosphatbelastung zu hoch. Der Stoff wird durch die Kleinkläranlagen nicht herausgefiltert. Die Verwaltung hat sich leider ohne Erfolg gegen die Verpflichtung ausgesprochen. Die Maßnahme an sich kann mit 80 % bezuschusst werden. Bis zum Herbst muss dieser Antrag gestellt werden. In der heutigen Sitzung soll der Planungsauftrag durch das Büro Fichtner Water & Transportation (FWT) erfolgen, welche bereits die Vorplanung durchgeführt haben. Die Kosten belaufen sich auf ca. 141.000 € und müssen außerplanmäßig bereit gestellt werden.

Es bilden sich Wortmeldungen aus dem Gremium. GR Nopper ist der Meinung, dass Kleinkläranlagen nicht schlechter einzustufen sind als zentrale Kläranlagen. Seiner Meinung nach, sind die Werte sogar besser. Die Entscheidung des Landratsamtes kann er somit nicht nachvollziehen. Zudem benötigen öffentliche Kläranlagen vier Reinigungstufen, die jedoch die meisten nicht besitzen. Er findet die Verpflichtung unverhältnismäßig und unzumutbar für die betroffenen Eigentümer. Er möchte eine Erklärung des Landratsamtes in einer Gemeinderatssitzung. Der Vorsitzende erwähnt, dass die Verwaltung die Einwände des Gemeinderates vorgebracht haben, jedoch das Landratsamt trotzdem die Gemeinde angewiesen hat den Kanal auszubauen. GR Nopper bezieht sich auf die Planungshoheit der Gemeinde. In diesem Fall nicht, so der Vorsitzende und ergänzt, das ein Antrag aus der Fraktion die einzige Möglichkeit ist, dagegen vorzugehen. GR Kolb zitiert ein Satz aus der Sitzungsvorlage wonach es heißt, dass als Vorzugsvariante die Verlegung des SW-Kanals gewählt wurde. Das bedeutet das es auch noch andere Varianten möglich sind. GR R.Weis ergänzt, dass nicht sichergestellt ist, dass die hohe Phosphatbelastung nur aus dem Griesbach kommt. Das Phosphat kommt nicht nur aus den Kleinkläranlagen, sondern auch aus der Landwirtschaft, das sich allerdings nicht verhindern lässt. Er wird der Planung nicht zustimmen. Herr Scherzinger ergänzt, das im Bereich Schwarzwald-Baar-Kreis sämtliche Kleinkläranlagen geprüft werden und die Anlagen auf den neuesten Stand fordern. Ein weiterer Gemeinderat ist ebenfalls der Meinung, dass die Verpflichtung unverhältnismäßig ist. GR Kolb stellt einen Antrag auf Vertagung, um zu schauen, wo die Phosphorbelastung stammt. Der Vorsitzende stellt klar, dass dann mit einem gewässerökologischen Gutachten die Phosphorbelastung nachgewiesen werden muss. Ein Gemeinderat sagt, dass er vor kurzem eine Kleinkläranlage gebaut hat und dabei es auch Fördermöglichkeiten gibt. Für GR R. Weis dürfen die Eigentümer nicht in den „Ruin“ getrieben werden. Die Wirtschaftlichkeit ist hier nicht gegeben, da unter anderem die Häuser teilweise bis zu 100 m entfernt sind. GR Schwär ist ebenfalls der Meinung, dass dagegen vorgegangen werden soll. Der Vorsitzende fasst zusammen, dass vom Landratsamt ein Widerspruchsverfahren erwirkt wird, um im Extremfall den Rechtsweg einzuschreiten. Zusätzlich soll durch ein gewässerökologisches Gutachten die Herkunft der Phosphorbelastung untersucht werden.

Der Gemeinderat beauftragt **einstimmig** die Verwaltung einen widerspruchsfähigen Bescheid durch das Landratsamt Emmendingen zu erwirken und dann das Widerspruchsverfahren zu betreiben.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

TOP 5: Einrichtung eines gemeindlichen Vollzugsdienstes Vorlage: SV/004/2019

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt an Hand der Sitzungsvorlage. Ein Gemeindevollzugsdienst (GVD) soll in der Gemeinde überwiegend für den ruhenden Verkehr (z.B. Parkplatzsituation im Bereich Schwimmbad) eingesetzt werden. Nach dem Polizeigesetz können Ortspolizeibehörden polizeiliche Aufgaben wahrnehmen. Dem Vollzugsdienst sollen alle in § 31 DVO PolG aufgeführten Vollzugsaufgaben übertragen werden. Der GVD soll in Kooperation mit Gutach eingeführt werden. Geplant ist ein Stundenanteil von eine Stunde pro Woche.

Es bilden sich mehrere Wortmeldungen aus dem Gremium. Eine Gemeinderätin fragt nach, ob der GVD nur im Bereich Schwimmbad eingesetzt wird. Dies verneint der Vorsitzende und fügt an, auch die in § 31 DVO PolG aufgeführten Aufgaben. Schwerpunkt im Sommer soll die Parkplatzsituation beim Schwimmbad sein. Aber auch im Winter im Bezug auf den Winterdienst besteht dringenden Handlungsbedarf, da beim Schneeräumen Zufahrten blockiert werden und nicht ordnungsgemäß geräumt werden kann. Ein Gemeinderat sieht die Einführung aufgrund des großen Aufgabenkataloges für den Dorfrieden negativ. Der Vorsitzende stellt klar, dass er nicht alle Aufgaben in diesem Zeitaufwand betreiben kann. Es wird jedoch eine Möglichkeit geschaffen, weitere Aufgaben durchzuführen und nimmt dabei das Beispiel über das Verbot von Ablagerungen im Bereich des Gewässerrandstreifens. Ein Gemeinderat befürwortet nur das Kontrollieren im Bereich des Schwimmbades. Ein weiterer Gemeinderat sieht ebenfalls die Einführung skeptisch und findet es für Simonswald zu übertrieben. Bisher wurde es auch geregelt. Zudem kann man den Bauhof darauf hinweisen. Dies verneint der Vorsitzende, da der Bauhof dazu rechtlich nicht berechtigt ist. Er hat selber bei der Bachputzede mitbekommen, wie viele Ablagerungen im Bereich des Gewässerrandstreifens abgelagert wurden. Ein weiteres Mitglied stimmt auch nur zu, wenn nur die Parkplatzsituation beim Schwimmbad kontrolliert wird. Der Vorsitzende sagt, dass der Bedarf insgesamt vorhanden ist und keine Fortbildungsmaßnahmen nötig sind. Ein Gemeinderat war bereits zu Beginn skeptisch und findet den Aufgabenbereich zu übertrieben. Eine Gemeinderätin ist für eine Einführung, da in der Gemeinde Misstände vorhanden sind. Dies stellt insbesondere auch ein Appell an die Bürger dar, sich an bestimmte Regeln zu handeln. Zudem kann der GVD alle Aufgaben in diesem Zeitrahmen nicht ausführen. Ein Gemeinderat fragt nach, ob die Zuständigkeit anderst geregelt werden kann. Dies macht aus Sicht des Vorsitzenden keinen Sinn. GR Nopper stimmt der Aussage der Gemeinderätin zu und versteht die negative Diskussion in der Runde nicht. Ein Gemeinderat erkundigt sich, ob die Aufgabe nicht das Ordnungsamt ausführen kann. Dazu fehlt das Personal, so der Vorsitzende. Herr Scherzinger erwähnt, dass Anzeigen im Amtsblatt nur überschauberen Erfolg liefern. Außerdem kann man den Eindruck ge-

winnen, dass rund 80 Prozent der Simonswälder stets gegen eine dieser Regeln verstoßen, wenn man die bisherige Diskussion im Gremium verfolgt.

Der Gemeinderat beschließt **mit 6 Ja-Stimmen, 6 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung**:

1. In der Gemeinde Simonswald wird in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Gutach im Breisgau ein gemeindlicher Vollzugsdienst eingerichtet. Die Verwaltung wird beauftragt die notwendigen Schritte einzuleiten.
2. Dem Vollzugsdienst werden alle in § 31 DVO PolG aufgeführten Vollzugsaufgaben übertragen. Für die Übertragung der Aufgaben nach § 31 Absatz 4 DVO PolG ist die Zustimmung der Forstbehörde einzuholen.

Somit ist die Einrichtung eines gemeindlichen Vollzugsdienstes in der Gemeinde Simonswald abgelehnt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 6 Nein 6 Enthaltung 1 Befangen 0

TOP 6: Widmung „Sägplatz“ zu öffentlicher Verkehrsfläche Vorlage: SV/014/2019
--

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt an Hand der Sitzungsvorlage. Der Parkplatz beim Sägplatz ist für den öffentlichen Verkehr noch nicht gewidmet. Die verkehrsrechtliche Situation wird mit der Straßenverkehrsbehörde Waldkirch geregelt. GR Kolb fragt nach, ob parkende LKW's nach der Widmung verboten sind. Dies bejaht der Vorsitzende. Mit der Widmung kann dann auch der GVD von Waldkirch tätig werden, da dann die verkehrsrechtliche Situation eindeutig geregelt ist.

Der Gemeinderat beschließt **einstimmig** den Sägplatz gemäß § 5 Straßengesetz (StrG) als öffentliche Verkehrsfläche zu widmen. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Luftbild der Sitzungsvorlage.

Abstimmungsergebnis:

Ja 12 Nein 0 Enthaltung 1 Befangen 0

TOP 7: Ausübung des Vorkaufsrechts für das Grundstück mit der Flst.Nr. 166, Gemarkung Altsimonswald nach §§ 24 ff. BauGB Vorlage: TV/001/2019
--

Der Vorsitzende liest den folgenden Sachverhalt der Tischvorlage ausführlich vor:

Mit Kaufvertrag UR 958/2019 S vom 11.03.2019 der Notare Ekkernkamp & Sigwarth aus Freiburg im Breisgau wurde das Grundstück Kirchstraße 4, Flst.Nr. 166, Gemarkung Altsimonswald (im Folgenden: Grundstück) zum Kaufpreis von 350.000,- € verkauft. Das Grundstück besitzt eine Größe von 431 m² und liegt im Geltungsbereich der Vorkaufssatzung „Kirchstraße-Schloß“ vom 27.02.2019.

Mit Schreiben des Notariats vom 12.03.2019 hat die Gemeinde am 14.03.2019 vom Verkauf des im Betreff genannten Grundstücks durch Übersendung des notariellen Kaufvertrages Kenntnis erlangt. Das Vorkaufsrecht kann binnen zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrages durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden.

Mit Schreiben der Gemeinde vom 08.04.2019 wurde den Vertragsparteien mitgeteilt, dass die Gemeinde beabsichtigt, das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 2 der Vorkaufssatzung „Kirchstraße-Schloß“ auszuüben. Des Weiteren wurden die Beteiligten in Kenntnis gesetzt, dass die Gemeinde den Kaufpreis entsprechend der Regelungen in § 28 Abs. 3 BauGB auf den Verkehrswert des Grundstücks begrenzen kann, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet und ein entsprechendes Gutachten zur Feststellung des maßgeblichen Verkehrswertes in Auftrag gegeben wurde. Zudem wurde mitgeteilt, dass die Gemeinde davon ausgeht, dass der im Vertrag vereinbarte Kaufpreis in Höhe von 350.000,- € den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet. Den Verkäuferinnen, dem Käufer und den Vormerkungsberechtigten wurde die Möglichkeit zur Stellungnahme bis zum 30.04.2019 eingeräumt. Innerhalb der gesetzten Frist wurden drei Stellungnahmen abgegeben, die sich in der Anlage befinden. Im Wesentlichen wurde gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts vorgetragen:

- Die Vorkaufssatzung sei zu kurzfristig erlassen worden. Zu diesem Zeitpunkt seien die Verkaufsverhandlungen bereits abgeschlossen gewesen.
- Die Anhörungsfrist sei zu kurz gewählt.
- Der Kaufpreis sei nicht marktüblich.
- Es bestünden Zweifel am Bestehen eines Vorkaufsrechts der Gemeinde. Diese ergäben sich insbesondere aus dem Umstand, dass sich auf dem Grundstück ein voll bewohntes Mehrfamilienhaus befinde.
- Zudem dürften Vorkaufsrechte weder zur Grundstücksbevorratung noch zur Erzielung von Mieteinnahmen genutzt werden. Eine solche Zielsetzung der Gemeinde sei derzeit nicht ausgeschlossen.

In § 14 des notariellen Kaufvertrages behält sich der Verkäufer für den Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts den Rücktritt vor. Demnach ist der Verkäufer berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten.

Begründung:

1. Städtebauliche Maßnahme; Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Vorkaufssatzung) für das Gebiet „Kirchstraße-Schloß“ vom 27.02.2019, in Kraft getreten am 08.03.2019. Gemäß § 2 Abs. 1 der Vorkaufssatzung steht der Gemeinde Simonswald ein Vorkaufsrecht an unbebauten und bebauten Grundstücken nach § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu. Nach dieser Vorschrift 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 zusteht.

Die Vorkaufssatzung wurde erlassen, da die Gemeinde sich in Zukunft in diesem Bereich städtebaulich entwickeln möchte.

Im Jahr 2017 hat die Gemeinde ein Gemeindeentwicklungskonzept „Strategie Simonswald 2035“ bei der Firma die STEG in Auftrag gegeben. Mit dem Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) sollen die zentralen Handlungsfelder der Gemeinde als Leitlinien und Zielsetzung formuliert werden, sowie einzelne Schritte, Maßnahmen und Projekte zu deren Umsetzung benannt werden. In der heutigen Sitzung soll bzw. wird der Beschluss des Ziel- und Maßnahmenkataloges gefasst. Im Maßnahmenkatalog ist unter E 5.1 – Flächenpotentiale für Wohnraum im Innenbereich erschließen/ Wohnraum schaffen und Erhalten – folgende Maßnahme (Priorität hoch) vorgesehen:

Wohnungsbau Ortsmitte-Schmiede Metzgerei Dorer durch Erwerb von Grundstücken und Umplanung Kirchstraße

Im GEK ist im Entwurf des Maßnahmenplans ein Sanierungsgebiet „Ortsmitte Simonswald“ festgesetzt. Hier soll die Ortskernsanierung u.a. durch den Erwerb der ehemaligen Metzgerei Dorer (Kirchstraße 4) erfolgen. Der Gemeinderat hat ebenfalls in seiner Sitzung am 27.02.2019 ein Honorarangebot für das integrierte gebietsbezogene Entwicklungskonzept (Grobanalyse) zur Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Sanierung in Auftrag gegeben. Mit dieser Städtebauförderung soll eine neue Ortsmitte unter Berücksichtigung der städtebaulichen Missstände geschaffen werden. Auch die voraussichtliche höhere Verkehrsbelastung durch das geplante Baugebiet „Schloss“ sollte hierbei berücksichtigt werden.

2. Angabe des Verwendungszwecks

Nach § 25 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben, soweit das bereits zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist.

Durch den Erwerb des Grundstücks soll eine künftige Straßenverbreiterung der Kirchstraße ermöglicht werden. Hierzu soll das Bestandsgebäude beseitigt werden und das Grundstück nach Verbreiterung der Straße wieder bebaut und zu sozial gerechten Preisen Familien zur Verfügung gestellt werden.

3. Wohl der Allgemeinheit

Nach § 25 Abs. 2 Satz 1 i. V. mit § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB darf das Vorkaufsrecht durch die Gemeinde nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Hierfür reicht aus, dass die spätere Verwirklichung der in Erwägung gezogenen Maßnahme durch den Kauf des Grundstücks erleichtert wird und ein Bezug des Grunderwerbs zu der in Erwägung gezogenen städtebaulichen Maßnahme besteht.

Dies ist der Fall. Die Gemeinde benötigt das Grundstück, um die unter **1.** und **2.** bezeichneten Maßnahmen zu verwirklichen. Der im Rahmen der Anhörung vorgebrachte Vorwurf, das Vorkaufsrecht würde zur Grundstücksbevorratung bzw. zur Erzielung von Mieteinnahmen genutzt, greift damit nicht. Derartiges ist nicht Intention der Gemeinde.

4. Keine Preislimitierung

Der Gutachterausschuss Simonswald wurde beauftragt, ein Verkehrswertgutachten zu erstellen. Nach Bewertung vor Ort hat der Gutachterausschuss einen Verkehrswert des Grundstücks von über 300.000,- € festgestellt. Somit überschreitet der vereinbarte Kaufpreis (350.000,- €) den Verkehrswert **nicht** deutlich in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise. Hiervon wäre frühestens ab einer Überschreitung von 20 % auszugehen. Teilweise wird auch eine Überschreitung von 30 % gefordert. Die Gemeinde kann den Kaufpreis somit nicht gemäß § 28 Abs. 3 BauGB nach dem Verkehrswert des Grundstücks bestimmen bzw. ihr steht kein preislimitiertes Vorkaufsrecht zu. Somit bleibt es bei dem im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis.

5. Zeitpunkt der Vorkaufssatzung

Die Vorkaufssatzung greift in den Fällen, in denen der Kaufvertrag nach Inkrafttreten der Vorkaufssatzung geschlossen wird. Die Vorkaufssatzung für das Gebiet „Kirchstraße-Schloß“ vom 27.02.2019 ist am 08.03.2019 in Kraft getreten. Der Kaufvertrag wurde am 11.03.2019 und somit nach Inkrafttreten geschlossen. Auf den Umstand, dass die Verkaufsverhandlungen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens ggfs. bereits abgeschlossen waren, kommt es hingegen nicht an.

6. Keine zu kurze Anhörungsfrist

Die Anhörungsfrist betrug circa 3 Wochen. Dieser Zeitraum ist im Falle der Ausübung eines Vorkaufsrechts nicht zu kurz. Die Gemeinde hat ab Mitteilung des Kaufvertrags für sämtliche Verfahrensschritte (lediglich) 2 Monate Zeit. Unter diesen zeitlichen Voraussetzungen ist eine Anhörungsfrist von 3 Wochen ausreichend.

7. Rücktrittsmöglichkeit des Verkäufers wirkt sich nicht auf das Vorkaufsrecht aus

Das in § 14 des Kaufvertrags vorgesehene Rücktrittsrecht des Verkäufers wirkt sich nicht auf das Vorkaufsrecht der Gemeinde aus.

Gemäß § 28 Abs. 2 S. 2 BauGB finden die dort zitierten Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) Anwendung. Die Vorschrift verweist u. a. auf § 465 BGB. Danach ist eine Vereinbarung des Verpflichteten [Verkäufer] mit dem Dritten [Käufer], durch welche dem Verpflichteten [Verkäufer] für den Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts der Rücktritt vorbehalten wird, dem Vorkaufsberechtigten [der Gemeinde] gegenüber unwirksam.

Folge dieser Regelung ist, dass das vereinbarte Rücktrittsrecht des Verkäufers seine Wirkungen nur in dem Verhältnis zwischen Käufer und Verkäufer entfaltet. Die Vereinbarung eines Rücktrittsrechts für den Verkäufer für den Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts ist gemäß § 465 BGB der Gemeinde gegenüber unwirksam.

Die Gemeindeverwaltung schlägt vor, das Vorkaufsrecht zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auszuüben.

Es bilden sich mehrere Wortmeldungen aus dem Gremium. GR Nopper nimmt Bezug auf die Stellungnahme des Käufers. Hier wird vorgeschlagen, dass die Situation in einem gemeinsamen Gespräch besprochen werden soll. Er fragt nach, ob dies erfolgt ist. Dies verneint der Vorsitzende, da dies wahrscheinlich nur mit einem Teilflächenverkauf möglich wäre. Da jedoch die Straße aufgeweitet werden soll ist der ganze Erwerb des Objektes nötig. Im Rahmen der Anhörung wurde Akteneinsicht beantragt. Mit den Antragstellern wurde diesbezüglich einen Termin vereinbart. Nach dem heutigen Stand sind diese noch nicht erschienen bzw. die Akteneinsicht wurde vom Antragsteller/-in abgesagt. Ein weiterer Gemeinderat ist der Meinung, dass die Möglichkeit angenommen werden soll. Der Vorsitzende erinnert nochmal, dass kein preislimitiertes Vorkaufsrecht möglich ist. Der Bescheid wird bei positivem Beschluss morgen versendet.

Der Gemeinderat beschließt **einstimmig**, dass die Gemeinde Simonswald das Vorkaufsrecht für das Grundstück mit der Flst. Nr. 166, Gemarkung Altsimonswald mit einer Gesamtfläche von 431 m² zum Kaufpreis von 350.000,- € im Rahmen des besonderen Vorkaufsrechtes nach § 25 BauGB im Zusammenhang mit der Vorkaufsatzung "Kirchstraße-Schloß" vom 27.02.2019 ausübt. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt die entsprechenden formalen Schritte in die Wege zu leiten.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

**TOP 8: Bestätigung der Wahl des stellvertretenden Abteilungskommandanten der freiwilligen Feuerwehr, Abteilung Obersimonswald
Vorlage: SV/010/2019**

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt an Hand der Sitzungsvorlage. Da Löschmeister Maier Andreas aus privaten Gründen das Amt mit sofortiger Wirkung niederlegte, musste ein neuer Stellvertretender Abteilungskommandant gewählt werden. In der Generalversammlung am 12. Januar 2019 der Freiwilligen Feuerwehr, Abteilung Obersimonswald, wurde Clemens Schultis bis zur nächsten Wahl gewählt.

Der Gemeinderat stimmt **einstimmig** der Wahl von Herrn Clemens Schultis, Löschmeister, zum stellvertretenden Abteilungskommandanten der Freiwilligen Feuerwehr, Abteilung Obersimonswald, zu

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

TOP 9: Bekanntgaben, Anfragen

I. Informationen des Vorsitzenden

1. Beteiligung am Sommerferienprogramm

Der Vorsitzende würde sich freuen, wenn die Fraktionen sich an einem Projekt zum kommenden Sommerferienprogramm beteiligen würden.

2. Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung vom 27.03.2019

- Der Gemeinderat beschließt **einstimmig**, die Aufhebung der Befristung des Arbeitsverhältnisses und die Höhergruppierung eines Angestellten mit Wirkung zum 01. September 2019.
- Der Gemeinderat beschließt **einstimmig**, die Stelle des Ordnungsamt und Standesamt neu auszuschreiben.
- Der Gemeinderat beauftragt **einstimmig** die Verwaltung, die notwendigen Schritte für die Ausübung des Vorkaufsrechts zum oben genannten Objekt einzuleiten.

3. Bauanträge als Geschäft der laufenden Verwaltung

- Errichtung eines Holz- und Lagerschuppen, Flst. Nr. 270/17, Gemarkung Untersimonswald

4. Einstellung Kassenkräfte

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass die Gemeinde für den bevorstehenden Schwimmbadbetrieb zwei Kassenkräfte gewinnen konnte.

5. Bauvoranfrage Schloss

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass die Bauvoranfrage vom Schloss positiv beschieden wurde. Der Gutachterausschuss wurde beauftragt das Objekt zu bewerten.

II. Anfragen aus dem Gemeinderat

Keine.

TOP 10: Einwohnerfragemöglichkeit

- Herr Schuler bittet darum, dass die Bürger bei der Verlängerung des Schmutzwasserkanals im Bereich Griesbach miteinbezogen werden sollen. Des Weiteren wird nachgefragt, wo das Denkmal im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens von Simonswald ist, das im Bereich des Rathauses stand. Der Vorsitzende antwortet, dass das Denkmal vom Bauhof gereinigt wird und später geschaut wird, wo es platziert wird.
- Herr Evers bedankt sich für die Förderung an den Tourismusverein mit dem neuen Design des "Gästebüchle". Der Vorsitzende schließt sich dem Dank an, an die, die am Projekt mitgewirkt haben. Herr Evers fragt anschließend nach, ob es bei der Fernwärme im Heizraum einen Planungsfehler gab. Dies verneint der Vorsitzende.
- Frau Stratz bemängelt die Straßenverhältnisse im Bereich Nonnenbach, da größere Löcher auf der Straße vorhanden sind. Der Vorsitzende antwortet, dass dies in Planung ist. Derzeit werden die Straßenschäden vom Winterdienst durch den Bauhof beseitigt. Des Weiteren fragt Frau Stratz nach, ob Herr Rösch bestattet wurde. Herr Disch verneint dies und erklärt, dass die Gemeinde nicht zuständig ist und der Fall beim Nachlassgericht liegt.
- Herr Rießle nimmt Bezug auf das GEK zum Punkt Breitbandausbau. Hier ist die Priorität hoch und der Umsetzungszeitraum auf 5-10 Jahre festgelegt. Er fragt nach, ob dies nur ein Ziel ist bzw. der Ausbau auch schneller erfolgt. Der Vorsitzende sagt, dass das Ziel ist, überhaupt auszubauen. Die Gemeinde befindet sich

in Abstimmung mit dem Landratsamt. Dabei muss auch das beauftragte Leerrohrkonzept mitbetrachtet werden. Da noch viele rechtliche Hürden abgeklärt werden müssen, ist der Umsetzungszeitraum voraussichtlich nicht schneller möglich.

Vorsitzender:

Schriftführer:

Stephan Schonefeld

Kevin Dufner

Gemeinderätin:

Gemeinderat:

Karoline Schulz

Michael Schwär