

AUS DER ARBEIT DES GEMEINDERATES

Sitzung am 07.05.2025

Baugebiet "Quellenäcker II" - Bereitstellung gemeindeeigener Wohnbaugrundstücke im Erbbaurecht

Das Wohnbaugebiet „Quellenäcker II“ umfasst rund 2,93 ha Fläche. Von den insgesamt 42 Bauplätzen befinden sich 19 Grundstücke zur Bebauung mit Einzelhäusern oder Doppelhaushälften in Eigentum der Gemeinde Wurmberg. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 240 und 588 m². Der Gemeinderat hat im Hinblick auf deren Vermarktung bereits im Januar 2024 u.a. festgelegt, jährlich bis zu zwei Grundstücke im Erbbaurecht anzubieten. Für die erste Tranche wurden durch den Gemeinderat die Grundstücke Flst.Nr. 6828 (Größe: 443 m²) und Flst.Nr. 6837 (317 m²) bestimmt:



Vorgesehen ist grundsätzlich, Erbbaurechtsverträge auf die Dauer von 99 Jahren und mit einem Erbbauzins in Höhe von jährlich 4% des sich unter Zugrundelegung des festgelegten Verkaufspreises ergebenden Grundstückswertes (650,00 EUR/m²) abzuschließen.

Aufgrund der Komplexität des Themas hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 21.03.2024 beschlossen, Herrn Bernhard Maier, von den Stiftungen der Erzdiözese Freiburg, mit der fachlichen Begleitung zur Erstellung eines Mustervertragsentwurfs für kommunale Wohnbaugrundstücke im Erbbaurecht für das Gebiet „Quellenäcker II“ zu beauftragen.

Herr Maier ist ausgewiesener Fachmann auf dem Gebiet von Erbbaurechtsverträgen und bietet im Auftrag der Verwaltungsschule des Gemeindetages Baden-Württemberg hierzu auch regelmäßig Fortbildungen für die Kommunalverwaltungen in Baden-Württemberg an. In der Sitzung im März letzten Jahres hat er über die rechtlichen Grundlagen sowie die Möglichkeiten und Grenzen des Erbbaurechts als Alternative zum Verkauf von Baugrundstücken informiert.

Zwischenzeitlich hat Herr Maier in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung den Entwurf eines Erbbaurechtsvertrags erarbeitet, dessen wesentlichen Inhalte er in der Sitzung ausführlich und detailliert erläutert.

Bei Beschlussfassung durch den Gemeinderat ist das Vertragsmuster letztlich an den beurkundenden Notar weiterzuleiten, dem die abschließende Ausformulierung eines solchen Vertrags obliegt. Erst dann ist es möglich, die für das Erbbaurecht vorgesehenen Bauplätze auszuschreiben.

Gemeinderat Dietmar Schaan (NWV) teilt mit, dass er den ausgearbeiteten Vertragsentwurf ablehne. Dieser beinhalte eine Wertanpassungsklausel, die sich am Verbraucherpreisindex orientiere. Nach seinem Empfinden entstünden dadurch Knebelverträge, deren Abschluss er nicht unterstützen könne.

Herr Maier erläutert, dass Wertanpassungsklauseln für Verträge mit einer solch langen Laufzeit völlig normal und auch legitim seien. Man dürfe nicht vergessen, dass durch das Erbbaurecht viele Vorteile entstünden, die für Bauwillige bzw. junge Familien entscheidend sein könnten, um überhaupt ein eigenes Haus finanzieren und letztlich realisieren zu können.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat beschließt das vorliegende Vertragsmuster als Grundlage für Erbbaurechtsverträge über Wohnbaugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten im Baugebiet „Quellenäcker II“ und beauftragt die Verwaltung zur finalen Abstimmung mit der beurkundenden Notarkanzlei.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimme(n), 1 Gegenstimme(n), 2 Enthaltung(en)

2. Auf der Grundlage des Vertragsmusters werden in einer ersten Tranche folgende Wohnbaugrundstücke der Gemeinde für die Bestellung eines Erbbaurechts angeboten:

- Flst.Nr. 6828, Im Wiesengrund 4, 443 m², Erbbauzins jährlich 11.518 EUR
- Flst.Nr. 6837, Im Wiesengrund 14, 317 m², Erbbauzins jährlich 8.244 EUR

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 3 Enthaltung(en)

Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit PKW-Garage auf dem Grundstück Flst.Nr. 6806, Im Wiesengrund 27

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Quellenäcker II“.

Die notwendigen Befreiungen/Ausnahmen betreffen die Überschreitung der Baugrenzen mit Dachüberstand, östlichem Erker inkl. Dachüberstand und westlichem Erker mit Terrasse sowie die Überschreitung der Garagenhöhe ab Straßenniveau, die Abstandsflächenüberschreitung aufgrund der Garage und die Nichteinhaltung des Mindestabstandes vom Garagentor zur Grundstücksgrenze.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dem o.g. Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren sowie den notwendigen Befreiungen/Ausnahmen sein Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: 13 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Enthaltung(en)

Grundschule Wurmberg – Festlegung auf eine städte- und hochbauliche Konzeption für die Schulerweiterung

Bereits seit einigen Jahren befasst sich der Gemeinderat mit der baulichen Entwicklung der örtlichen Grundschule. Steigende Schülerzahlen und der ab dem Schuljahr 2026/27 sukzessive einsetzende Rechtsanspruch auf ein Ganztagsangebot sorgen für zusätzlichen Raumbedarf. Nachdem sich der Gemeinderat für einen kompletten Neubau ausgesprochen hatte, wurden diesbezüglich folgende zwei Varianten untersucht:

- Neubau am bestehenden Standort Zug um Zug mit dem Abbruch der dortigen Gebäude (Alt- und Anbau Schule, altes Feuerwehrhaus) sowie Umbau und Modernisierung der bestehenden Turn- und Festhalle (*Grobkostenschätzung Oktober 2021: 9,7 Mio. EUR – Förderung bereits abgezogen*)
- Neubau inkl. Turn- und Festhalle im Gewann „Beim Banntor“; Möglichkeit zur Umnutzung/Veräußerung des bestehenden Areals neben dem Rathaus (*Grobkostenschätzung Oktober 2021: 11,8 Mio. EUR – Förderung und Veräußerungserlös Bestandsgelände bereits abgezogen*)

Angesichts des immensen Investitionsbedarfs ließ der Gemeinderat als Alternative die Erweiterung der Schule auf dem bestehenden Gelände unter Erhalt der Bestandsgebäude (Ausnahme: Altes Feuerwehrhaus) und Fortführung notwendiger brandschutztechnischer und energetischer Ertüchtigungen untersuchen.

Eine mit Gemeinderat, Schulleitung, Lehrerkollegium und dem Träger des Betreuungsangebots abgestimmte Konzeption sieht einen dreistöckigen Neubau an der Hofstättstraße vor, der mit dem Bestand räumlich verbunden ist. Der vorhandene, auf Stützen stehende Schulhausanbau würde für eine künftige Mensa unterbaut. Im ersten Stockwerk dort wären nach Verlagerung aus dem Dachgeschoss des Altbaus künftig auch Schulleitung, Sekretariat und Lehrerzimmer an zentraler Stelle untergebracht. Eine Aufzugsanlage sorgt für eine barrierefreie Erschließung.

In die bestehenden Räumlichkeiten der Schule würde bei dieser Lösung nur in überschaubarem Umfang eingegriffen, so dass die Baumaßnahmen grundsätzlich unter Fortführung des Schulbetriebs stattfinden könnten.

Die Turn- und Festhalle bliebe unangetastet und weiterhin in vollem Umfang nutzbar, so dass über ihre Zukunft (Sanierung im Bestand oder Neubau einer „Einfeldhalle“ an einem anderen Standort) zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden kann.

Dem Gemeinderat obliegt nun die Entscheidung, welche der verschiedenen städtebaulichen Konzeptionen weiterverfolgt werden soll. In der weiteren Folge sind dann die förderrechtlichen Rahmenbedingungen näher zu beleuchten und die Ausschreibung von Planungsleistungen für die konkrete Umsetzung der Konzeption vorzubereiten.

Gemeinderätin Angela Grommeck (CDU) stellt einige Nachfragen zu den ersten beiden städtebaulichen Konzeptionen, die von Bürgermeister Teply ausführlich beantwortet werden. Sie äußert Bedenken, dass die Kosten bei der geplanten Sanierung des Bestandsgebäudes und dem neuen Schulanbau am Ende höher liegen könnten als bei einem kompletten Neubau. Herr Teply geht daher näher auf den Kostenvergleich zwischen den einzelnen Varianten ein und verdeutlicht, dass aus heutiger Sicht der zusätzliche neue Schulanbau unter Weiternutzung des Bestands am Standort Uhlandstraße eindeutig die wirtschaftlichste Lösung unter den drei Konzeptionen darstelle.

Gemeinderätin Jule Weeber (FWV) führt aus, dass sie die mit der Lehrerschaft abgestimmte neueste Konzeption präferiere, da die ersten beiden Varianten von den Kosten her einfach nicht überschaubar und letztlich zu teuer für die Gemeinde seien.

Gemeinderat Jonas Beigel (FWV) möchte wissen, ob auch der Kleintierzuchtverein nochmals wegen der Räumlichkeiten hinter der Hallenküche angesprochen werden könnte, was von Bürgermeister Teply zugesagt wird. Allerdings sei die zur Beschlussfassung vorgeschlagene Planungsvariante grundsätzlich unabhängig von den Räumlichkeiten der Kleintierzüchter umsetzbar.

Gemeinderat Dietmar Schaan (NWV) erkundigt sich nach den nun folgenden nächsten Schritten. Bürgermeister Teply erläutert, dass im Falle eines positiven Beschlusses durch den Gemeinderat als erstes das Verfahren zur Vergabe der Architektenleistungen zu klären sei (u.a. mit dem Regierungspräsidium). Da finanzielle Zuwendungen aus der Schulbauförderung beantragt werden sollen, ist eine fachliche Begleitung zur rechtssicheren Durchführung des Verfahrens unabdingbar.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die bauliche Entwicklung der Grundschule Wurmberg auf der Grundlage der städtebaulichen Konzeption mit einem weiteren Schulhausanbau auf dem bestehenden Gelände unter Erhalt der vorhandenen Gebäude (Ausnahme: Altes Feuerwehrhaus) und Fortführung notwendiger brandschutztechnischer und energetischer Ertüchtigungen im Bestand.

Abstimmungsergebnis: 13 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Enthaltung(en)

Teilregionalplan Solarenergie des Regionalverbands Nordschwarzwald – Stellungnahme der Gemeinde im erneuten Beteiligungsverfahren

Der Regionalverband Nordschwarzwald ist mit der Aufstellung eines Teilregionalplans Solarenergie zur Ausweisung von geeigneten Flächen für Freiflächenfotovoltaik befasst. Im ersten Entwurf des Planwerks war im Norden der Gemarkung Wurmberg ein Vorranggebiet (PE7) mit einem Umfang von 7,9 ha Fläche ausgewiesen. In einer ersten Beteiligungsrunde im vergangenen Jahr hat die Gemeinde Wurmberg hierzu Stellung genommen und u.a. die Herausnahme dieser Fläche gefordert. Gleichzeitig hat sie Alternativen vorgeschlagen, von denen eine nach entsprechender Prüfung anstelle der ausgewiesenen in den Teilregionalplan aufgenommen werden sollte.

Nach Abschluss der ersten Beteiligungsrunde ist festzuhalten, dass der Regionalverband den Anregungen und Einwendungen der Gemeinde weitgehend nicht gefolgt ist. Mehr noch: er hat eine der vorgeschlagenen Alternativen zusätzlich mit in den überarbeiteten Entwurf des Teilregionalplans aufgenommen, anstatt hierfür die bereits ausgewiesene Vorrangfläche herauszunehmen.

Gleichzeitig wurde durch allgemeine Änderung der Ausweisung von Vorbehaltsgebieten anstatt Vorranggebieten für Freiflächen-Fotovoltaikanlagen die Rechtsposition der Städte und Gemeinden als Träger kommunaler Planungshoheit gestärkt. Der Bürgermeister: „Im Falle einer Bauleitplanung darf bei Vorranggebieten dort nichts anderes als Freiflächenfotovoltaik entstehen, bei Vorbehaltsgebieten bleibt eine andere Nutzung im Wege der Abwägung möglich.“

Bürgermeister Teply führt weiter aus: „Wenn über die Regionalplanung das politisch vorgegebene Flächenziel erreicht wird, hat die Gemeinde nach derzeitiger Rechtslage das Heft des Handelns weiterhin in der Hand.“ Die Realisierung einer Freiflächen-Fotovoltaikanlage erfordere dann auf jeden Fall die Aufstellung eines Bebauungsplanes und es obliege dem Gemeinderat zu entscheiden, ob und wo ggf. ein solcher aufgestellt wird.

In einer weiteren Stellungnahme im erneuten Beteiligungsverfahren sollte dies seitens der Gemeinde Wurmberg ausdrücklich begrüßt, gleichwohl aber nochmals die Herausnahme der (jetzt) Vorbehaltsfläche PE7 gefordert werden. Dabei ist mit aufzuführen, dass nach Kenntnisstand der Verwaltung die Entfernung zum nächsten geeigneten Netzanbindungspunkt für die Einspeisung ins Stromnetz bei der Bewertung der Geeignetheit bislang völlig außer Betracht geblieben ist.

Gemeinderat Dietmar Schaan (NWV) findet es mit Blick auf die Vorgehensweise des Regionalverbands bei den Flächenausweisungen befremdlich, dass offensichtlich private Interessen bzw. die von Investoren über die Interessen der Gemeinde gestellt werden.

Beschluss:

1. Die Gemeinde Wurmberg nimmt im erneuten Beteiligungsverfahren nach § 9 Abs. 2 und Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 12 Abs. 2 und Abs. 5 Landesplanungsgesetz (LplG) zum vorliegenden überarbeiteten Entwurf des Teilregionalplans Solarenergie des Regionalverbands Nordschwarzwald Stellung.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Stellungnahme an den Regionalverband zu übermitteln, in der die Ausweisung von Vorbehaltsgebieten statt Vorranggebieten ausdrücklich begrüßt und nochmals die Herausnahme der Vorbehaltsfläche PE7 aus dem Planwerk gefordert wird.

Abstimmungsergebnis: jeweils 13 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Enthaltung(en)

Beitrittsbeschluss zur Verfügung des Landratsamtes Enzkreis über die Gesetzmäßigkeit der Haushaltssatzung und des Haushaltsplans 2025

Die Haushaltssatzung und der Haushaltsplan 2025 wurden in der Sitzung am 20.02.2025 vom Gemeinderat beschlossen. Im Anschluss wurde diese der Rechtsaufsichtsbehörde zur Bestätigung der Gesetzmäßigkeit vorgelegt.

Das Landratsamt Enzkreis rügte mit ihrer Verfügung allerdings einen Fehler und erteilte der beschlossenen Haushaltssatzung nur die eingeschränkte Bestätigung der Gesetzmäßigkeit:

In § 1 Zeile 2.8 der Haushaltssatzung wurden 1.500.000 € Kreditaufnahme eingestellt. Da diese Kreditaufnahme schon 2023 genehmigt wurde, darf sie in den Festsetzungen der Haushaltssatzung in § 1 Zeile 2.8 nicht mehr eingetragen werden. Der Liquiditätszuwachs muss in der Anlage 5 zum Haushaltsplan (Darstellung der Liquidität) Berücksichtigung finden.

Die Gemeinde Wurmberg kann mit einem sog. Beitrittsbeschluss zu dieser Verfügung den Fehler heilen und korrigieren. Dabei sind die fehlerhaften Darstellungen zu korrigieren. Im Anschluss kann die Haushaltssatzung öffentlich bekannt gemacht und der Haushaltsplan öffentlich ausgelegt werden.

Wie bereits im Zuge der Haushaltsberatungen erläutert und letztlich durch den Gemeinderat auch so beschlossen, soll die vorhandene Kreditermächtigung ausgeschöpft werden. Dies wurde im Haushaltsjahr 2025 auch bereits so umgesetzt.

Folgende Änderungen werden daher vorgenommen:

- die Eintragung in der Zeile 2.8 der Haushaltssatzung entfällt
- der Gesamtergebnishaushalt, der Gesamtfinanzhaushalt, die Finanzplanung und die Anlage 5 zum Haushaltsplan werden geändert.

Inhaltlich ergeben sich hierdurch keine Veränderungen der Planung, insbesondere hinsichtlich möglicher Kreditaufnahmen.

Gemeinderätin Angela Grommeck (CDU) stellt eine Nachfrage zur Bedeutung des letzten Satzes in der Verfügung der Rechtaufsichtsbehörde, in welchem die zusätzlichen Kreditaufnahmen in Höhe von 7 Mio. EUR in der mittelfristigen Finanzplanung als nicht genehmigungsfähig bezeichnet werden.

Bürgermeister Teply erläutert, dass in der mittelfristigen Finanzplanung bislang alle Vorhaben enthalten seien, welche die Gemeinde in den nächsten Jahren gerne umsetzen würde. Um diese Vorhaben tatsächlich realisieren zu können, wären allerdings Kreditaufnahmen in einem Umfang nötig, welche die Rechtaufsichtsbehörde aktuell für dann nicht mehr genehmigungsfähig erachte. Letztlich bestätige die Aussage der Kommunalaufsicht nur die von der Verwaltung in den Haushaltsberatungen der letzten Jahre immer wieder kommunizierte Prognose: „Die Gemeinde wird im Hinblick auf Investitionen priorisieren, zeitlich strecken und manch Wünschenswertes auch ganz streichen müssen.“ Mehr denn je gelte: Konzentration auf die Pflichtaufgaben, Steigerung von Einnahmen und Senkung von Ausgaben, wo möglich.

Beschluss:

Die Gemeinde Wurmberg tritt der Verfügung des Landratsamtes Enzkreis vom 07.04.2025, Az. 01/902.41, Akten-Nr. 000001389, GZ: 03711/2025 – Korrektur der Haushaltssatzung, der Gesamtergebnisrechnung, der Gesamtfinanzrechnung, der mittelfristigen Finanzplanung sowie der Anlage 5 (Darstellung der Liquidität) – vollumfänglich bei.

Abstimmungsergebnis: 13 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Enthaltung(en)

Verschiedenes

Informationen der Verwaltung:

Sperrung der Kreisstraße zwischen Wurmberg und Öschelbronn voraussichtlich erst ab 2. Juni 2025

Bürgermeister Teply informiert das Gremium darüber, dass die Gemeindeverwaltung leider nur kurzfristig die Mitteilung erreichte, dass sich die geplante Straßensperrung in der Öschelbronner Straße in Wurmberg verschiebt. Die Sperrung der Streckenverbindung zwischen Wurmberg und Öschelbronn in beiden Fahrtrichtungen wird für die Erschließung des Neubaugebiets „Zeitelbäume“ notwendig, um Wasserleitungen, Kanalisation und Medientrassen zu verlegen sowie den bestehenden Fahrbahnteiler umzubauen.

Grund für die Verschiebung der Maßnahme, die eigentlich ab 12. Mai hätte beginnen sollen, sind noch nicht gänzlich abgeschlossene Kampfmitteldetektionen und Freimessungen im Baubereich. Als voraussichtlicher Start der Arbeiten und der damit verbundenen Sperrung wurde nunmehr Montag, 2. Juni 2025 mitgeteilt. Nach aktuellem Stand soll die Sperrung dann längstens bis 18. Juli 2025 dauern. Die ausgeschilderte Umleitung führt über Wiernsheim und Pinache.

Hinweise/Anregungen aus dem Gemeinderat:

Teich in Neubärental

Gemeinderat Michael Britsch (FWV) teilt dem Gremium mit, dass sich der Teich im Walddistrikt „Glasbronnen“ in Neubärental erfreulicherweise langsam wieder mit Wasser fülle.

Erfolgreicher Einsatz der neuen Wegfräsemaschine im „Birkhof“

Gemeinderat Dietmar Schaan (NWV) lobt, dass der aus dem Wald im „Birkhof“ in Neubärental herausführende Schotterweg mithilfe des neuen Anbaugeräts des Bauhofs zur Feldwegpflege hergerichtet und wieder in einen sehr guten Zustand versetzt worden sei. Er regt an, an manchen Stellen noch etwas Splitt miteinzubringen. Bürgermeister Teply sagt zu, diese Anregung an den Bauhof weiterzugeben.