



## Fragen der Bürgerinitiative Schraienwiesen zum Bürgerentscheid

### **Konzept für Bürgerinformation**

Angesichts der knappen Zeit von 11 Wochen muss zeitnah ein **Fahrplan zur Bürgerinformation** erstellt werden.

#### **1. Wann sind wichtige Termine?**

Die Verwaltung bereitet derzeit Materialien und eine Veranstaltung vor, um umfassend zu informieren. Unser Terminplan sieht vor, dass spätestens bis zum Ende der Pfingstferien die Informationsmaterialien zur Verfügung gestellt werden. Das beinhaltet eine umfassende Rubrik auf unserer Homepage unter [www.urbach.de/buergerentscheid](http://www.urbach.de/buergerentscheid) sowie eine 12-seitige Informationsbroschüre.

Diese Broschüre beinhaltet Hintergründe zum Verfahren und zum Inhalt des Bürgerentscheids. Laut Gemeindeordnung § 21 ist vorgeschrieben, den Fraktionen im Gemeinderat sowie der Bürgermeisterin Gelegenheit zu einer Stellungnahme zu geben. Diese Stellungnahmen sind derzeit in Vorbereitung.

Darüber hinaus haben wir uns entschieden, außerhalb des „offiziellen Informationsblocks“ auch der Bürgerinitiative und einer Wirtschaftsinitiative Raum für eigene Stellungnahmen einzuräumen.

Die Broschüre wird an alle Haushalte verteilt.

Am 22.06.2023 findet eine öffentliche Informationsveranstaltung in der Auerbachhalle statt. Zu dieser Veranstaltung wird die Bürgerschaft eingeladen. Auch hier werden wir nicht nur Experten zu Wort kommen lassen, sondern auch die Bürgerinitiative und die Wirtschaftsinitiative einzuladen. Beide erhalten Möglichkeit für eigene Redebeiträge.

#### **2. Wer wird eingebunden?**

Laut Gemeindeordnung § 21 ist für die Informationsbroschüre vorgeschrieben, den Fraktionen im Gemeinderat sowie der Bürgermeisterin Gelegenheit zu einer Stellungnahme zu geben. Diese Stellungnahmen sind derzeit in Vorbereitung.

Darüber hinaus haben wir uns entschieden, außerhalb des „offiziellen Informationsblocks“ auch der Bürgerinitiative und einer Wirtschaftsinitiative Raum für eigene Stellungnahmen einzuräumen.

Am 22.06.2023 findet eine öffentliche Informationsveranstaltung in der Auerbachhalle statt. Zu dieser Veranstaltung wird die Bürgerschaft eingeladen. Auch hier werden wir nicht nur Experten zu Wort kommen lassen, sondern auch die Bürgerinitiative und die Wirtschaftsinitiative einzuladen. Beide erhalten Möglichkeit für eigene Redebeiträge.

#### **3. Wie wird die Transparenz für die Bürgerschaft hergestellt?**

Uns ist die Transparenz sehr wichtig. Deswegen informieren wir über die Homepage, die Informationsbroschüre und die Informationsveranstaltung. Auf der Homepage werden umfangreiche Fragen und Antworten eingestellt; auch die Fragen der Bürgerinitiative werden

öffentlich beantwortet. Die Bürgerschaft kann unter [buengerentscheid@urbach.de](mailto:buengerentscheid@urbach.de) Fragen stellen, die beantwortet werden.

#### **4. Wie wird die Gleichberechtigung für die Interessensvertretung beider Seiten hergestellt?**

Die Bürgerinitiative Schraienwiesen und die Wirtschaftsinitiative erhalten gleich viel Platz in der Informationsbroschüre (jeweils knapp eine Seite) und die gleiche Redezeit bei der Informationsveranstaltung.

### **Finanzierung**

#### **5. Welche finanziellen Mittel werden von Seiten der Gemeinde für den Bürgerentscheid eingesetzt und wie werden daran die Befürworter der Erhaltung der Schraienwiese beteiligt (schließlich handelt es sich ja um Steuergelder aller Bürger)?**

Für die Öffentlichkeitsbeteiligung Schraienwiesen sind im Haushalt der Gemeinde Urbach im Jahr 2023 30.000 Euro eingestellt, siehe Anlage 15 unter Nr. 51100000 4271000. Diese Mittel werden verwendet für die Umsetzung des Bürgerentscheids, u.a.

Informationsbroschüre gem. § 21 GemO, Informationsveranstaltung inkl. Live-Stream. Die Gemeindeverwaltung äußert sich auf ihren Seiten neutral zum Bürgerentscheid.

#### **6. Was bedeutet „Klimaneutrales Gewerbegebiet“?**

Klimaneutralität bedeutet, dass durch menschliche Aktivität in Summe das Klima nicht beeinflusst wird.

Wir streben für das klimaneutrale Gewerbegebiet Schraienwiesen eine echte Klimaneutralität mit Ausgleich vor Ort an, nicht durch internationalen Zertifikatshandel. Die genauen Kriterien wollen wir im Bürgerdialogverfahren gemeinsam mit der Bürgerschaft entwickeln. Dabei sehen wir neben dem Klimaschutz auch den Artenschutz und die Biodiversität als wichtige einzubeziehenden Themen.

Wir orientieren uns bei der Entwicklung der Kriterien u.a. an den Studien und Handlungsleitfäden der Bodensee-Stiftung.

[Handlungsleitfaden-Gewerbegebiet-Wetzisreute-Ost-1.pdf \(bodensee-stiftung.org\)](#)

Darüber hinaus gibt es weitere Projekte wie z.B. „LIFE BooGI-BOP“ („Boosting Urban Green Infrastructure through Biodiversity-Oriented Design of Business Premises“). Das Projekt will die Idee der naturnahen Gestaltung von Firmengeländen in die

Breite bringen und europaweit etablieren. Zum Projekt gehören Beratungen von Unternehmen bzgl. einer biodiversitätsfördernden Umgestaltung ihrer Firmengelände, im Rahmen von „Corporate Real Estate Management“ auch für zahlreiche Liegenschaften. Zudem werden Schulungen für Facility Manager und Landschaftsgärtner\*innen angeboten und Dialogveranstaltungen für den Bausektor durchgeführt. [www.biodiversity-premises.eu](http://www.biodiversity-premises.eu)

#### **7. Wie wird Klimaneutralität definiert?**

siehe 6. Frage

#### **8. Zählt nur der spätere Betrieb einer Firma oder schon der Entstehungsprozess des Gebiets?**

Aus Sicht der Gemeinde Urbach wäre die Einbeziehung des Entstehungsprozesses wünschenswert. Über die Umsetzung entscheidet der Gemeinderat. Das vorgeschaltete Bürgerdialogverfahren wird eine Grundlage zur Entscheidung empfohlen.

**9. D.h. Bauphase, Ausgleich für die Leistung des Bodens ( enormer CO2 - Speicher!) und der Grünflächen?**

siehe 8. Frage

**10. Wie wird in dem Zusammenhang auf „Nachhaltigkeit“ geachtet (ökologisch, ökonomisch, sozial)?**

„Nachhaltige Entwicklung ist eine Entwicklung, die gewährt, dass künftige Generationen nicht schlechter gestellt sind, ihre Bedürfnisse zu befriedigen als gegenwärtig lebende.“ (Hauff 1987, S.46 gem. Definition des Brundtland-Berichtes der Vereinten Nationen von 1987). Dabei kann Nachhaltigkeit nur im Spannungsfeld der drei Dimensionen Ökologie, Ökonomie und Soziales gelingen. Eine Gesellschaft, die nur eine einzige Dimension in den Mittelpunkt rückt, verliert das Gleichgewicht. Deswegen wollen wir in Urbach ein klimaneutrales Gewerbegebiet entwickeln, dass die drei Dimensionen beachtet: Klimaneutralität, Gewerbeentwicklung und Arbeitsplätze. Übrigens stehen nur 2 Prozent der Gemarkungsfläche von Urbach für Industrie und Gewerbe zur Verfügung.

### **Ökologischer Ausgleich**

**11. Können die geschützten Flächen ausgeglichen werden? Wo wäre das möglich?**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Wasserbehörde im Landratsamt Rems-Murr-Kreis erstellt, der Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets zum Inhalt haben wird. Hierfür könnten Wiesen nördlich und südlich der B 29 in Flachlandmähwiesen umgewandelt werden, um Lücken in den kartierten Biotopen zu schließen.

**12. Wie muss nach gesetzlicher Vorschrift ausgeglichen werden?**

Eingriffe müssen gleichartig und gleichwertig mit räumlichem Bezug kompensiert werden. Details wird der Umweltbericht regeln. (vgl. Antwort 11).

### **Eigentumsverhältnisse**

**13. Wieviel Fläche hat die Gemeinde bereits aufgekauft?**

Die Fläche im Gebiet Schraienwiesen, die der Gemeinde Urbach gehört, beträgt insgesamt ca. 18.000 m<sup>2</sup> (Stand Mai 2023). Dieses Eigentum ist auf mehrere Flurstücke aufgeteilt. Bei der Gesamtfläche von ca. 94.700 m<sup>2</sup> entspricht dies ca. 19 %.

**14. Wieviel Fläche befindet sich noch in Privatbesitz?**

Die Gesamtfläche des potentiellen Gewerbegebiet Schraienwiesen umfasst ca. 94.700 m<sup>2</sup>. Davon ist die Fläche von ca. 76.700 m<sup>2</sup> in Privatbesitz. Dieses Eigentum ist auf mehrere Eigentümer und Flurstücke aufgeteilt.

#### **15. Was weiß die Kommune über die Verkaufsabsichten?**

Unser bisheriger Informationsstand aus dem Jahr 2018 ist, dass eine überwiegende Zustimmung der Eigentümer\*innen /-gemeinschaften zur Mitwirkung möglich ist, sofern eine Lösung für die entgehende Nutzung der Schuppen gefunden werden könnte. Zum Stand April 2018 waren von 67 Eigentümern 30 mitwirkungsbereit (41,29 % mit einer Fläche von 36.427 m<sup>2</sup>), 30 mitwirkungsbereit mit Forderungen (43,61 % mit einer Fläche von 38.478 m<sup>2</sup>), 2 waren nicht mitwirkungsbereit (5,14 % mit einer Fläche von 4.536 m<sup>2</sup>) und 5 gaben keine Rückmeldung (9,96 % mit einer Fläche von 8.790 m<sup>2</sup>).

Seit 2018 wurden aktiv keine Gespräche mehr angesetzt.

Die Informationen können der öffentlichen Sitzungsvorlage des Gemeinderats Nr. 095/2021 vom 15.06.2021 entnommen werden.

#### **16. Besteht die Möglichkeit der Enteignung für nicht verkaufswillige Eigentümer?**

Es gibt unterschiedliche Vorgehensweisen bei der Entwicklung von Baugebieten. Über die Vorgehensweise entscheidet der Gemeinderat.

Im sogenannten Ankaufverfahren wird das Gebiet erst entwickelt, wenn die Gemeinde Eigentümerin aller Flächen geworden ist. Alternativ gibt es ein Bodenordnungsverfahren / Umlegungsverfahren, bei dem die aktuellen Eigentümer von Einwurfsflächen im Plangebiet in Geld oder in Fläche entschädigt werden. Dazu würde ein unabhängiges Sachverständigenbüro die aktuellen Grundstückswerte (= Einwurfswerte) im Gebiet ermitteln und diese den künftigen Bauplatzwerten (= Zuteilungswerte) gegenüberstellen. Bei einer Bauplatzzuteilung ist dann die Differenz in Geld auszugleichen.

#### **17. Wird das Gewerbegebiet auch gebaut, wenn nicht alle Eigentümer verkaufen?**

Sollte die Bürgerschaft sich mit dem Bürgerentscheid für das Gewerbegebiet aussprechen, wird der Gemeinderat entsprechende Entscheidungen fällen.

Bei der Eigentümerbefragung von 2018 waren von 67 Eigentümern 30 mitwirkungsbereit (41,29 % mit einer Fläche von 36.427 m<sup>2</sup>), 30 mitwirkungsbereit mit Forderungen (43,61 % mit einer Fläche von 38.478 m<sup>2</sup>), 2 waren nicht mitwirkungsbereit (5,14 % mit einer Fläche von 4.536 m<sup>2</sup>) und 5 gaben keine Rückmeldung (9,96 % mit einer Fläche von 8.790 m<sup>2</sup>). Seit 2018 wurden aktiv keine Gespräche mehr angesetzt.

#### **18. Wenn ja, ab welcher Größe erfolgt dies?**

Sollte die Bürgerschaft sich mit dem Bürgerentscheid für das Gewerbegebiet aussprechen, wird der Gemeinderat entsprechende Entscheidungen fällen.

### **Zeitliche Schiene**

#### **19. Sofern der Bürgerentscheid positiv im Sinne der Fragestellung ausfällt, wann ist realistisch mit dem Baubeginn bzw. der Fertigstellung des Gewerbegebietes zu rechnen?**

Aufgrund der Eigentumsstruktur und der Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in den Naturhaushalt werden mindestens 5 Jahre für das Bebauungsplan- und das Bodenordnungsverfahren benötigt. Dann folgen die Erschließung und die Bauplatzvergaben. Erst danach folgt der Baubeginn der Gebäude durch die Gewerbetreibenden.

## **Landwirtschaft und Flurbilanz**

### **20. Wie stehen die örtlichen Landwirte zum Vorhaben?**

Der Gemeinde sind einzelne kritische oder ablehnende Meinungen von Landwirten bekannt. Hintergrund ist offenbar, dass Bauflächenentwicklungen die landwirtschaftlichen Flächen reduzieren.

### **21. Wurde die Flurbilanz berücksichtigt?**

Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden alle Rahmenbedingungen berücksichtigt.

Flurbilanz: <https://www.lwl->

[web.de/app/ds/lwl/a3/Online\\_Kartendienst\\_extern/Karten/97864/index.html](https://www.lwl-web.de/app/ds/lwl/a3/Online_Kartendienst_extern/Karten/97864/index.html)

### **22. Welcher Kategorie gehören die Böden an?**

Wertstufe II – Vorbehaltsflur 1

### **23. Was schreibt die Flurbilanz auf dieser Grundlage vor?**

Die Vorbehaltsflur I umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben.

## **Wasser**

### **24. Welche Auswirkungen hat der Bau des Gewerbegebietes auf den Wasserhaushalt?**

Die Auswirkungen werden im Umweltbericht, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt wird, untersucht. Mögliche Auswirkungen müssen bearbeitet und über entsprechende Maßnahmen kompensiert bzw. ausgeglichen werden.

### **25. Grund- u. Trinkwasserneubildung, Hochwasserschutz, Quellenmanagement („Schutzzone 3 zugunsten der Quellen von Schorndorf“ – was bedeutet das?) Hier braucht es fachliche Expertisen!**

Die Auswirkungen werden im Umweltbericht, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt wird, untersucht. Mögliche Auswirkungen müssen bearbeitet und über entsprechende Maßnahmen kompensiert bzw. ausgeglichen werden.

## **Erweiterungswillige Gewerbebetriebe**

### **26. Welche verbindlichen Zusagen zur Bebauung im klimaneutralen Gewerbegebiet liegen vor bzw. werden vor weiteren grundsätzlichen Entscheidungen des Gemeinderats von den Gewerbetreibenden eingefordert?**

Bei der Gemeinde haben sich Urbacher Gewerbe- und Handwerksbetriebe und mittelständische Unternehmen gemeldet, die ihr Interesse an einem

Gewerbegebietsbauplatz in einem klimaneutralen Gewerbegebiet Schraienwiesen bekunden. So stellt Karl Dungs von der gleichnamigen Familienfirma DUNGS in nunmehr 3. Generation fest, dass „wir Ankerpunkt eines klimaneutralen Gewerbegebiets Schraienwiesen werden wollen. Unsere Heimat ist Urbach, und wir wollen hier vor Ort, wo unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und wir als Familie leben, nachhaltig investieren und expandieren“.

Im Rahmen der Gewerbeentwicklungsstrategie 2023 wurden die Urbacher Gewerbetreibenden schriftlich angefragt zu deren Entwicklungsabsichten. Es wurde ein Erweiterungsbedarf von mind. 4,8 ha gemeldet, obwohl der lange Entwicklungszeitraum für das neue potentielle Gewerbegebiet Schraienwiesen den Befragten zu diesem Zeitpunkt nicht bekannt war. Bei der Mitgliederversammlung des Gewerbevereins am 15.05.23 hat die Mehrheit der Gewerbetreibenden jetzt oder zukünftig Interesse an einer betrieblichen Weiterentwicklung in Urbach gezeigt.

Die verbindliche Vergabe der Bauplätze erfolgt erst nach Abschluss des Bodenordnungsverfahrens.

## **Erhebung der geschützten Flora und Fauna**

### **27. Welche seltenen bzw. geschützten Pflanzen und Tiere leben in den Schraienwiesen?**

Dies wird im Umweltbericht, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt wird, untersucht. Die Ergebnisse der Flachlandmähwiesenkartierung liegen bereits vor.

### **28. Wann und von wem werden diese wichtigen Informationen erhoben?**

- a. Flachlandmähwiesen: von der LUBW ab 2021;
- b. Faunistische Sonderuntersuchung Reptilien, Tagfalter, Vögel aus 2017 (siehe Anlage)
- c. Faunistische Sonderuntersuchung Vögel, Tagfalter, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien aus 2012 von Peter Endle, Filderstadt (siehe Anlage);
- d. Naturschutzfachliche Bewertung findet aktuell statt durch Büro Landschaftsökologie und Planung, Schorndorf

### **29. Wie soll dies noch vor dem Bürgerentscheid möglich sein?**

In der Antwort zu Frage 27 genannte Berichte liegen vor und werden sukzessive auf der Homepage verlinkt.

## **Kosten der Erschließung bzw. Bebauung**

### **30. Wie in der Urbacher Mitte ist in den feuchten Wiesen ein Untergrund vorhanden, der zu einer Verteuerung der Erschließung und der Bebauung führt.**

Für den Bebauungsplan liegen noch keine Entwürfe vor, lediglich dessen Abgrenzung. Wenn klar ist, ob die Planungen für das Gebiet Schraienwiesen fortgesetzt werden, werden die weiteren Fachgutachten in Auftrag gegeben- Dazu zählt auch ein geologisches Gutachten.

**31. Wie wird sichergestellt, dass neben den noch zu definierenden Kriterien/Auflagen der Klimaneutralität die Gesamtkosten für potenzielle Interessenten nicht so hoch werden, dass diese abspringen und die Gemeinde auf den Kosten sitzen bleibt?**

Die Kriterien und Auflagen der Klimaneutralität des Gewerbegebiets sollen im Bürgerdialogverfahren festgelegt werden. Dabei sind im Sinne der Nachhaltigkeit die drei Dimensionen Ökologie, Ökonomie und Soziales im Blick zu behalten.

**„Im Bürgerdialogverfahren die Kriterien zur weiteren Ausgestaltung erarbeiten“**

**32. Was genau ist mit den Kriterien gemeint?**

Es kann beispielsweise schon sehr früh im Verfahren ein Handlungsleitfaden entwickelt werden, an dem sich die weiteren Schritte orientieren. Es gibt Vorgaben, die im Bebauungsplanverfahren gemacht werden können (z.B. Zisternen, Begrünung). Auch die Gemeinde Urbach kann in der Straßenabwicklung aktiv die Ausgestaltung bestimmen (z.B. Blühstreifen, Radwege, Aufenthaltsflächen). Bei der Bauplatzvergabe können Kriterien vorgegeben werden, die die Klimaneutralität zum „Muss“ erklären (vgl. KfW Kriterien Bauplatzvergabe Bauträger Urbacher Mitte).

**33. Einzelheiten des Bebauungsplanes und/oder grundsätzliche Kriterien für Firmen zur Ansiedlung?**

Bisher wurde lediglich der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beschlossen. Es gibt noch keine Entwürfe für den Bebauungsplan selbst.

**34. Wie wird mit den Vorschlägen der Bürgerinnen und Bürger umgegangen?**

Die Verwaltung stellt sich klar hinter ein dialogorientiertes Verfahren, das die Vorschläge der Bürgerschaft aufnimmt und ins Verfahren einbezieht. Dabei sind im Sinne der Nachhaltigkeit die drei Dimensionen Ökologie, Ökonomie und Soziales im Blick zu behalten. Die letztendliche Entscheidung trifft der Gemeinderat, der gem. § 24 Gemeindeordnung BW „die Vertretung der Bürger und das Hauptorgan der Gemeinde“ ist.

**35. Wie groß ist die Chance, dass diese verbindlich in den Bebauungsplan bzw. die Vergabestrategie der Bauplätze mit aufgenommen zu werden?**

Die Entscheidung über Bebauungspläne und Vergabekriterien trifft der Gemeinderat. Er ist gem. § 24 GemO BW „die Vertretung der Bürger und das Hauptorgan der Gemeinde“. Die Verwaltung geht davon aus, dass der Gemeinderat keine Entscheidung gegen ein klares Bürgervotum treffen würde.

**36. Was sind begrenzende Faktoren (z.B. Kosten?)**

Wir entwickeln gemeinsam Urbach weiter und beachten im Sinne der Nachhaltigkeit die drei Dimensionen Ökologie, Ökonomie und Soziales, die im Ausgleich zu halten sind.

**37. Methode: Wie soll das Bürgerdialogverfahren genau ablaufen und was soll es kosten?**

Die Verwaltung plant ein mehrstufiges Verfahren, bei dem zu mehreren Terminen, die in einem gewissen zeitlichen Abstand liegen, zu Dialogveranstaltungen eingeladen wird. Die Entscheidung über die möglichen Finanzmittel trifft der Gemeinderat im Rahmen der Haushaltsverhandlungen.