



## Fragen an die Gemeindeverwaltung Urbach im Zusammenhang mit dem Ratsbegehren zur Zukunft der Schraienwiesen

### Zum Verfahren

**1. Wie sieht der Termin- und Aktionsplan der Gemeinde Urbach aus, um sicherzustellen, dass die Bürger\*innen rechtzeitig, ausreichend und umfassend informiert sind, um Fragen zu stellen und dann am 23. Juli 2023 eine Wahlentscheidung für sich zu treffen?**

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. Mit welchen Informationen, Unterlagen, Veranstaltungen oder weiteren Formaten wird die Gemeindeverwaltung den Interessensvertretungen der Pro- und Kontra-Seiten die Möglichkeiten geben, gleichberechtigt ihre Argumente darzulegen?**

Siehe 1. Frage.

**3. Wenn es zu einem „Ja“ für ein Gewerbegebiet in den Schraienwiesen kommt, welche rechtlichen Möglichkeiten nach der Gemeindeordnung Baden-Württemberg bestehen dann noch, um Interessen der Bürgerinnen und Bürger durchzusetzen?**

Bürgerentscheide sind ein hervorragendes demokratisches Instrument, um die Bürgerinnen und Bürger bei zukunftsweisenden Entscheidungen direkt mit einzubeziehen. Bei so einem

wichtigen Projekt für die Zukunft von Urbach ist es wichtig, dass es sich auf eine Mehrheit der Bevölkerung stützen kann. Als Gemeindeverwaltung werden wir das Ergebnis des Bürgerentscheids annehmen und umsetzen. Sollte es also eine Zustimmung zu der Planung geben, werden die Interessen der Mehrheit der Bürgerinnen und Bürger umgesetzt.

Dazu gehört, dass über ein Bürgerdialogverfahren gemeinsam mit der Bürgerschaft die Details zum Thema Klimaneutralität für den Bebauungsplan erarbeitet wird.

#### **4. Wie wird sichergestellt, dass in der „Ausgestaltung in einem dialogischen Format mit der Bürgerschaft“ (Begründung GR-Beschluss 25.4.23; S.7) die Einbringungen der Bürgerinnen und Bürger auch umgesetzt werden?**

§ 24 GemO BW  
Rechtsstellung und Aufgaben

(1) Der Gemeinderat ist die Vertretung der Bürger und das Hauptorgan der Gemeinde. Er legt die Grundsätze für die Verwaltung der Gemeinde fest und entscheidet über alle Angelegenheiten der Gemeinde, soweit nicht der Bürgermeister kraft Gesetzes zuständig ist oder ihm der Gemeinderat bestimmte Angelegenheiten überträgt. Der Gemeinderat überwacht die Ausführung seiner Beschlüsse und sorgt beim Auftreten von Missständen in der Gemeindeverwaltung für deren Beseitigung durch den Bürgermeister.

Als Gemeindeverwaltung werden wir das Ergebnis des Bürgerentscheids annehmen und umsetzen.

### **Zu den Voraussetzungen**

#### **5. Wieviel Prozent der Fläche des Gewerbegebiets Schraienwiesen sind aktuell im Eigentum der Gemeinde?**

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 %.

#### **6. Wieviel Prozent der Fläche des Gewerbegebiets Schraienwiesen werden von den Eigentümer\*innen nach aktueller Kenntnis der Gemeinde nicht verkauft?**

Darüber liegen uns aktuell keine Erkenntnisse vor. Gesichert ist lediglich: Wir werden nach dem Bürgerentscheid, sofern sich die Mehrheit für ein „Ja“ entscheidet, die weitere Planung aufnehmen. Hierzu gehören auch Gespräche mit Grundstückseigentümern mit dem Ziel, Grundstücke zu erwerben.

Sollte eine Mehrheit der abgegebenen Stimmen sich für ein „nein“ entscheiden, gibt es keine Gespräche und keine weitere Planung.

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.

### **7. Welches Verfahren wird angewandt, um die Gemeindeverwaltung in den Besitz aller Flächen zu bringen?**

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.

### **8. Welche Möglichkeiten hat die Gemeindeverwaltung die Eigentümer\*innen von Flächen ggf. zu enteignen?**

Siehe 7.

### **9. Welche Möglichkeiten bestehen für die Eigentümer\*innen sich gegen eine Enteignung zu wehren?**

Siehe 7.

## **Zur Finanzierung**

### **10. Wie hoch werden die Gesamtkosten für die Erschließung und Infrastruktur für das Gewerbegebiet Schraienwiesen geschätzt?**

Zum jetzigen Zeitpunkt lassen sich die Gesamtkosten nicht exakt ermitteln. Gesichert ist jedoch: Im Jahr 2017 gab es eine erste ungefähre Kostenschätzung für eine Erschließung des Gebiets Schraienwiesen. Sofern diese auf die aktuellen Preise fortgeschrieben würde, ergäbe sich ein grober Schätzwert von 4,8 Mio. €.

Bitte beachten Sie: Es gibt noch kein städtebauliches Konzept und somit kein Erschließungskonzept für das Gebiet..

### **11. Welcher Anteil davon, würde auf die späteren Eigentümer umgelegt und die welcher Anteil müsste die Gemeindeverwaltung tragen?**

Ziel einer jeden Planung muss es sein, die Kosten zu refinanzieren. Bei

Erschließungsbeiträgen für die Ver- und Entsorgung (Kanal-, Klär- und Wasserversorgungsbeitrag) wird nach der jeweiligen Satzung ein Beitrag pro Nutzungsfläche erhoben. Bei Erschließungsbeiträgen für die öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen mit Begleiteinrichtungen) werden grundsätzlich die tatsächlichen Kosten zu 95% an die Grundstückseigentümer weitergegeben.

**12. Was kostet das Monitoring zum klimaneutralen Bau und Betrieb des Gebiets und wer trägt diese Kosten?**

Die Gemeinde gibt mit dem Bebauungsplan und zum späteren Zeitpunkt mit den Ausschreibungskriterien für die Vergabe der Bauplätze die Rahmenbedingungen für die Umsetzung des möglichen Gewerbegebiets Schraienwiesen vor. Die Einhaltung des Bebauungsplans wird von der Baurechtsbehörde im Landratsamt kontrolliert.

Die Kosten sind abhängig von den Bedingungen der Umsetzung.

**13. Wie hoch waren die Gewerbesteuern in den vergangenen 10 Jahren und um welchen Betrag würden sich - unter Berücksichtigung aller Faktoren wie kommunaler Finanzausgleich etc. die Gewerbesteuern erhöhen, wenn die Schraienwiesen Gewerbegebiet würde?**

<b>Gewerbesteuer</b>
----------------------

<b>Jahr</b>	<b>Vorausleistungen Haushaltsjahr</b>	<b>Abrechnung Vorjahre</b>	<b>Gesamtaufkommen</b>
2014	2.738.617 €	822.948 €	3.561.565 €
2015	3.142.933 €	375.476 €	3.518.409 €
2016	2.989.717 €	346.210 €	3.335.927 €
2017	3.442.452 €	598.892 €	4.041.344 €
2018	3.546.315 €	1.089.405 €	4.635.720 €
2019	2.910.082 €	2.063.997 €	4.974.079 €
2020	2.724.884 €	1.779.110 €	4.503.994 €
2021	3.000.000 €	1.700.000 €	4.700.000 €
2022	3.000.000 €	2.000.000 €	5.000.000 €
2023	3.500.000 €	1.800.000 €	5.300.000 €

Die konkrete Erhöhung der Gewerbesteuer durch die Schraienwiesen lässt sich betragsmäßig nicht seriös abschätzen. Hier kommt es insbesondere auf die durch den Gemeinderat festzulegenden Vergabekriterien und die sich hieraus ergebenden Unternehmen und deren Gewinne an, aus denen sich die Gewerbesteuermessbeträge errechnen.

Bestimmte Anteile der Gewerbesteuer werden über Umlagen wieder weiterverteilt. Dies geschieht insbesondere über die Gewerbesteuerumlage, Finanzausgleichsumlage und Kreisumlage. Die Auswirkungen machen sich unterschiedlich in den Haushalten der nächsten fünf Jahre bemerkbar. Ein aktuelles Rechenbeispiel des Gemeindetages zeigt, dass von 100 € zusätzlicher Gewerbesteuer nach derzeitiger Rechtslage und beim Hebesatz der Gemeinde Urbach von 380 v.H. 32,28 € bei der Gemeinde verbleiben.

## Zur "Klimaneutralität" und zum Monitoring

### **14. Welche Definition von „Klimaneutralität“ liegt den Plänen der Gemeindeverwaltung zugrunde?**

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)

### **15. Geht in die Definition neben dem (späteren) Betrieb auch die Erschließung und die Erstellung des Gebiets mit ein?**

Aus Sicht der Gemeinde Urbach wäre dieses wünschenswert. Über die Umsetzung entscheidet der Gemeinderat. Das vorgeschaltete Bürgerdialogverfahren wird eine Grundlage zur Entscheidung empfehlen.

**16. Wie sollen ggf. notwendige Ausgleichsmaßnahmen zum Erreichen einer „Klimaneutralität“ aussehen?**

Wir streben 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 einzubeziehende Themen.

**17. Wie sollen ggf. notwendige Ausgleichsmaßnahmen zum Erreichen einer „Klimaneutralität“ aussehen?**

Dopplung zu 16.

**18. Mit welchem zertifizierten Verfahren wird die Klimaneutralität überprüft?**

Wir streben 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.

**19. Wer führt das fachliche Monitoring zur Umsetzung und zum Betrieb des klimaneutralen Gewerbegebiets aus?**

Die Einhaltung des über den Bebauungsplans festgesetzten Baurechts wird über die Baurechtsbehörde kontrolliert. Über die Vorgehensweise zu einem fachlichen Monitoring wird sich im Rahmen des Bürgerdialogverfahrens ausgetauscht. Dazu sind Expertenmeinungen einzuholen.

**Zur naturschutzrechtlichen / wasserrechtlichen / landwirtschaftlichen Prüfung**

**20. Wieviel Prozent der Fläche des Gewerbegebiets unterliegen den Bedingungen des Naturschutzes (z. B. FFH-Flachland-Mähwiesen)?**

Etwa 14 % des Gebiets sind als Flachlandmähwiese kartiert, siehe gelb markierte Flächen. Diese Flächen sind in der niedrigsten Kategorie der Flachlandmähwiesen eingruppiert. Ein gleichwertiger Ausgleich lässt sich realisieren auf den angrenzenden Flächen außerhalb der Schraienwiesen.



**21. Wie sieht die gesetzliche Lage bei FFH-Gebieten bzw. Natura 2000-Gebieten hinsichtlich der Planung des Gewerbegebietes aus?**

Siehe Nr. 25

**22. Welche Bereiche der Schraienwiesen sind Wasserschutz-Zone, mit welcher Schutzklasse?**

Das gesamte Gebiet gehört zur Trinkwasserschutzzone III A.

**23. Welche Auswirkungen hat der Bau des Gewerbegebietes auf den Wasserhaushalt? Gibt es hierzu bereits fachliche Expertisen bzw. werden diese eingeholt? (Trinkwasserneubildung, Hochwasserschutz, Quellenmanagement)**

Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es keine unabhängigen und entsprechend belastbaren Gutachten. Da Kosten entstehen, erfolgt vor einer Auftragsvergabe die Erstellung einer Ausschreibung mit einem konkreten Anforderungskatalog. Bei einer Zustimmung zur Umsetzung der Planung wird dieses Gutachten in der Folge beauftragt. Das Ergebnis fließt selbstverständlich in die Planung ein.

**24. Gibt es zu den naturschutzrechtlichen und wasserrechtlichen Schutzzonen eine zusammenfassende Kartierung? Wenn Nein, bis wann wir sie erstellt? Wann wird diese Kartierung veröffentlicht, dass beim Ratsentscheid die Bürger\*innen, die Entscheidungsträger, den Status kennen?**

Kartierungsergebnisse der Landesanstalt für Umwelt (LUBW) können auf deren Homepage

abgerufen werden: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml?jsessionid=9C1E20D1D0F73DC5D8967F11A54832F8>

Der Gemeindeverwaltung liegen ältere Gutachten vor, die – sofern das weitere Vorgehen entschieden ist - aktualisiert werden müssen:

- Faunistische Sonderuntersuchung Reptilien, Tagfalter, Vögel aus 2017
- Faunistische Sonderuntersuchung Vögel, Tagfalter, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien aus 2012 von Peter Endle, Filderstadt;

Aktuell findet eine naturschutzfachliche Bewertung statt durch das Büro Landschaftsökologie und Planung, Schorndorf

## **25. Wie soll ein ökologischer Flächenausgleich bei diesen aussehen bzw. hat die Gemeinde bereits ein Konzept für entsprechende Ersatzflächen?**

Die FFH-Mähwiese ist wie jedes andere gesetzlich geschützte Biotop in der Bauleitplanung zu beachten und entsprechend zu berücksichtigen. Für einen gleichwertigen Ausgleich ist dieser Lebensraumtyp im räumlichen Umfeld wiederherzustellen und zu entwickeln. Die Mähwiese muss in dabei gleicher Wertigkeit und Fläche wiederhergestellt werden.

Es sind langfristige Pflegeverträge (meist über mehrere Jahre) zur extensiven Bewirtschaftung der neuen Mähwiesen erforderlich. Da sich Mähwiesen nur langsam entwickeln, benötigt es zur Erfolgskontrolle zudem ein mehrjähriges Monitoring.

Dies bedeutet, dass der Eingriff in die Mähwiese nicht durch Ökopunkte oder andere Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden kann, sondern es muss im räumlichen Umfeld eine bisher nicht kartierte Fläche als Mähwiese hergestellt und entwickelt werden.

Die Gemeindeverwaltung sieht eine geeignete Fläche nördlich und westlich des Plangebiets.

## **Zum Interessenskonflikt**

## **26. Wie sieht die Gemeinde den Konflikt, der sich aus wirtschaftlichen (ökonomischen) ökologischen und sozialen Interessen ergibt (z.B.: Investition vom Gewerbe in Zukunftstechnologie Wasserstoff – Flächenverbrauch für klimaneutrale Produktionsstätten – zusätzliche Arbeitsplätze und Berufs-Pendlerverkehr)?**

Nachhaltiges Handeln beinhaltet den Ausgleich und die Abwägung zwischen ökologischen, ökonomischen und sozialen Interessen. Im Rahmen der nachhaltigen Abwägung spricht sich die Gemeinde für die Entwicklung eines klimaneutralen Gewerbegebiets Schraienwiesen aus.

## **27. Wie möchte die Gemeinde den Ausgleich der Interessen moderieren?**

Durch ein Bürgerdialogverfahren wird die Bürgerschaft in die Entwicklung der Kriterien für das klimaneutrale Gewerbegebiet einbezogen werden.

## **28. Wie viele Urbacher\*innen arbeiten momentan bei den beiden großen Firmen Fried und Dungs?**

In Urbach beschäftigt die Firma DUNGS rund 480 Beschäftigte. Rund 200, ggf. auch bis 250,



sind laut Aussage aus dem Unternehmen in Urbach in wohnhaft. Die Firma Fried beschäftigt rund 250 Personen. Wie viele hiervon in Urbach wohnhaft sind, werden wir noch erfragen.

**29. Wieviel Arbeitsplätze würden durch ein neues Gewerbegebiet entstehen?**

Eine seriöse Schätzung ist erst nach Vergabe der Bauplätze möglich. Ebenso bedeutsam ist aus Sicht der Kommune jedoch auch die Sicherung bestehender Arbeitsplätze in Urbach.