

Gemeinde Malterdingen

Niederschrift

über die öffentlichen Verhandlungen des Gemeinderates

am 14. April 2015 (Beginn 19:30 Uhr; Ende 20:50 Uhr)

im Bürgersaal des Rathauses Malterdingen

Vorsitzender: Bürgermeister Bußhardt

Zahl der anwesenden

Mitglieder: 11 ab 20:35 Uhr 12 (Normalzahl 13 Mitglieder)

Namen der nicht anwesenden Mitglieder:

Bernd Hildwein (bis 20:35 Uhr) und Dieter Zipse

Schriftführer: Hauptamtsleiter Leonhardt

Sonstige Verhandlungsteilnehmer:

Städteplaner Dorer vom Architekturbüro Allgayer (zu Top 2 und 3)
Rechnungsamtsleiter Schuler

Nach der Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass

1. zu der Verhandlung durch Ladung vom 7. April 2015 ordnungsgemäß eingeladen worden ist,
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 9. April 2015 ortsüblich bekanntgemacht worden ist und
3. das Kollegium beschlussfähig ist, weil mindestens 7 Mitglieder anwesend sind.

Zur Beratung und Beschlussfassung kommen folgende

Tagesordnungspunkte:

1. Fragen und Anregungen der Zuhörer
2. Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen auf dem Gebiet der Gemeinde Malterdingen im Gewann "Kleb": Ausweisung einer Sonderbaufläche und einer Wohnbaufläche;
 - Behandlung der im Rahmen der Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen
 - Feststellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung
3. Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Ortsmitte Malterdingen West"
 - Geltungsbereich
 - Ergebnis der überarbeiteten Bestandsaufnahme
 - Neuordnungskonzept
4. Beleuchtung des Radweges ins Gewerbegebiet
 - Austausch der Leuchtmittel
5. Erweiterung der Straßenbeleuchtung im Riedhof
6. Erlass einer Satzung der Gemeinde Malterdingen über ein besonderes gemeindliches Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
 - Grundsatzbeschluss zur städtebaulichen Entwicklung sowie zur Errichtung eines Rückhaltebeckens im Gewann "Emsental"
 - Satzungsbeschluss über ein besonderes gemeindliches Vorkaufsrecht
7. Beratung und Beschlussfassung über den Haushaltsplan und die Haushaltssatzung für das Rechnungsjahr 2015
8. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 24. März 2015
9. Bekanntgabe von Beschlüssen der letzten nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung
10. Bekanntgaben, Verschiedenes
11. Fragen und Anregungen der Gemeinderäte

1. Fragen und Anregungen der Zuhörer

Es werden keine Fragen gestellt.

**2. Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen auf dem Gebiet der Gemeinde Malterdingen im Gewann "Kleb":
Ausweisung einer Sonderbaufläche und einer Wohnbaufläche;**

- **Behandlung der im Rahmen der Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen**
- **Feststellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung**

Zu diesem Tagesordnungspunkt nimmt Städteplaner Dorer vom Büro Allgayer an der Sitzung teil.

Bezüglich des Sachverhaltes wird auf die Sitzungsvorlage 15/2015 ö verwiesen. Sie ist Bestandteil des Protokolls.

Herr Dorer erläutert das Plangebiet. Anschließend geht er die im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen einzeln durch. Es sei keine Stellungnahme eingegangen, die eine wesentliche Überarbeitung des Flächennutzungsplanentwurfs erforderlich gemacht hätte. Daher könne nach dem Beschluss über die vorgetragenen Anregungen anschließend auch der Feststellungsbeschluss gefasst werden.

Der Gemeinderat fasst bei 10 Jastimmen und einer Enthaltung folgenden mehrheitlichen **Beschluss:**

Die Gemeinde Malterdingen stimmt folgender Beschlussempfehlung an den Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen zu:

1. Der Gemeinsame Ausschuss stimmt nach eingehender Prüfung und Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen (siehe Anlage) dem vorliegenden Entwurf zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen in der Gemeinde Malterdingen, Gewann „Kleb“ zu.
2. Der Gemeinsame Ausschuss fasst den Feststellungsbeschluss zum vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderungsentwurf „Kleb“ mit Begründung.

3. Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Ortsmitte Malterdingen West"

- **Geltungsbereich**
- **Ergebnis der überarbeiteten Bestandsaufnahme**
- **Neuordnungskonzept**

Zu diesem Tagesordnungspunkt nimmt Städteplaner Dorer vom Büro Allgayer an der Sitzung teil.

Bezüglich des Sachverhaltes wird auf die Sitzungsvorlage 16/2015 ö verwiesen. Sie ist Bestandteil des Protokolls.

Bürgermeister Bußhardt weist darauf hin, dass vor einem noch zu fassenden Satzungsbeschluss eine Bürgerbeteiligung durchgeführt werden müsse. Diese werde voraussichtlich in Form einer Bürgerversammlung stattfinden.

Anschließend erläutert Herr Dorer den Sachverhalt. Zunächst geht er auf den Stand des Verfahrens ein. Nachdem absehbar war, dass die Gemeinde in diesem Jahr in das Sanierungsprogramm aufgenommen wird, wurde das Planungsbüro Allgayer damit beauftragt, die bereits vor fünf Jahren erstellte Bestandsaufnahme zu überarbeiten. In der geplanten Sanierung "Ortsmitte Malterdingen West" wird die Sanierung "Ortsmitte Malterdingen" nach Westen erweitert. Dabei werden Teilbereiche aus dem Sanierungsgebiet "Ortsmitte Malterdingen" übernommen, in welchen die Sanierungsmaßnahmen noch nicht durchgeführt wurden. Der Geltungsbereich des Sanierungsgebietes "Ortsmitte Malterdingen West" hat eine Größe von rund 9,3 ha. Anschließend geht Herr Dorer auf das Neuordnungskonzept ein. Allgemeines Ziel sei es, die Lebens- und Arbeitsbedingungen durch Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung zu verbessern. Dies soll durch die Stärkung von Handel und Dienstleistung, die Verbesserung der Wohnfunktion und die Verbesserung der Erschließung folgen. Einzelne Projekte sind die Sanierung der alten Schule, die Sanierung verschiedener Wohngebäude, die Innenentwicklung "Wohnen", die Auslagerung standortfremder Nutzungen, die Sanierung verschiedener Straßen und Straßenabschnitte, die Gestaltung des Parkplatzes hinter dem Apothekengebäude im Vogtweg sowie der Erhalt privater Grünflächen.

Der Gemeinderat nimmt die überarbeitete Bestandsaufnahme, das Neuordnungskonzept und die Abgrenzung des Sanierungsgebietes zustimmend zur Kenntnis.

4. Beleuchtung des Radweges ins Gewerbegebiet **- Austausch der Leuchtmittel**

Bezüglich des Sachverhaltes wird auf die Sitzungsvorlage 17/2015 ö verwiesen. Sie ist Bestandteil des Protokolls.

In diesem Zusammenhang fragt Gemeinderätin Schappacher nach der Beleuchtung in der beim Anwesen Schulstr. 32 abzweigenden Seitengasse. Auch diese sei schlecht beleuchtet.

Bürgermeister Bußhardt will sich die Situation vor Ort anschauen. Er weist darauf hin, dass er aufgrund der Anregung von Gemeinderätin Schillinger, die Straßenbeleuchtung im Peterhof zu verbessern, bereits einen Auftrag an die Netzte-BW GmbH erteilt habe.

Gemeinderat Hirzel fragt, ob man die Energieersparnis durch die LED-Leuchten beziffern könne. Außerdem zweifelt er an der Notwendigkeit zum Austausch der noch funktionsfähigen Leuchten. Ihn würde auch die Amortisationszeit interessieren.

Auf diese Fragen kann Bürgermeister Bußhardt keine Antwort geben. Er weist jedoch darauf hin,

dass künftig keine Ersatzleuchtmittel mehr für die vorhandenen Straßenleuchten am Radweg zum Gewerbegebiet erhältlich sein werden.

Auch Gemeinderat Sahl würde keine funktionierenden Leuchten für den genannten Angebotspreis ersetzen. Er hält ebenfalls einen Austausch nach Bedarf für sinnvoll.

Aufgrund der Tatsache, dass die neuen Leuchten eine wesentlich höhere Leuchtstärke haben, würde sich beim Austausch einzelner Leuchtenköpfe ein sehr unruhiges Bild ergeben. Daher macht für Gemeinderätin Schappacher ein gesamter Austausch Sinn.

Bürgermeister Bußhardt bestätigt, dass die Anzahl der Leuchten nicht erhöht werde.

Bei acht Jastimmen und drei Neinstimmen fasst der Gemeinderat folgenden mehrheitlichen **Beschluss**:

Die Gemeinde vergibt den Auftrag zum Austausch der Leuchtmittel zum Angebotspreis von 20.803,68 Euro an die Netze-BW GmbH in Reinhausen.

5. **Erweiterung der Straßenbeleuchtung im Riedhof**

Bezüglich des Sachverhaltes wird auf die Sitzungsvorlage 18/2015 ö verwiesen. Sie ist Bestandteil des Protokolls.

Der Gemeinderat fasst folgenden einstimmigen **Beschluss**:

Die Gemeinde vergibt den Auftrag zur Erweiterung der Straßenbeleuchtung zum Angebotspreis von 8.586,50 Euro an die Netze-BW GmbH in Rheinhausen.

6. **Erlass einer Satzung der Gemeinde Malterdingen über ein besonderes gemeindliches Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

- **Grundsatzbeschluss zur städtebaulichen Entwicklung sowie zur Errichtung eines Rückhaltebeckens im Gewann "Emsental"**
- **Satzungsbeschluss über ein besonderes gemeindliches Vorkaufsrecht**

Der Gemeinderat hat bereits am 29. Juli 2014 in öffentlicher Sitzung den Grundsatzbeschluss gefasst, zum Schutz des bestehenden Baugebietes „Ortsmitte“ und zum Schutz des geplanten künftigen Baugebietes „Emsental“ auf dem Grundstück Flst.Nr. 548/1 ein Rückhaltebecken zu errichten. Für den vorausschauenden Grunderwerb wurde die entsprechende Fläche durch Erlass einer Vorkaufsrechtsatzung gesichert.

Sämtliche Wohnbauflächen im derzeit noch bis 2020 gültigen Flächennutzungsplan sind bereits vollständig mit Bebauungsplänen überplant.

In der Gemeinde Malterdingen gibt es zwar noch einige Bauplätze in alten Baugebieten. Diese

Bauplätze stehen jedoch im Eigentum von nicht verkaufsbereiten und/oder nicht bauwilligen privaten Dritten. Früher wurde Eigentümern keine Bauverpflichtung auferlegt. Die Begründung von Baupflichten war im ländlichen Bereich früher auch nicht üblich.

Zur Vermeidung einer privaten Bevorratung von Bauplätzen hat die Gemeinde Malterdingen seit immerhin etwa 15 Jahren das Modell umgestellt und das sogenannte Aufkaufmodell eingeführt. Ein Baugebiet wird danach erst dann überplant, wenn sämtliche Eigentümer der im Baugebiet gelegenen Grundstücke diese an die Gemeinde oder an einen von der Gemeinde beauftragten Erschließungsträger verkauft haben. Die Gemeinde vergibt seitdem konsequent Bauplätze nur noch an Einheimische (zu den Einheimischen gehören auch Personen, die seit mindestens 5 Jahren in Malterdingen ihren Arbeitsplatz haben) und nur noch gegen Übernahme einer Baupflicht durch den Erwerber. Jeder Erwerber muss sich verpflichten, innerhalb von vier Jahren ein Wohngebäude zu erstellen.

Die Laufzeit des derzeit gültigen Flächennutzungsplans endet zwar erst im Jahr 2020. Die Gemeinde hält es aber für wichtig, im Rahmen einer vorausschauenden aktiven Grundstückspolitik bereits jetzt Flächen aufzukaufen, die im Rahmen der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche in Frage kommen. Daher hat sich die Gemeinde bereits frühzeitig Gedanken über weitere Entwicklungsmöglichkeiten gemacht. Hierzu knüpft sie an die bereits im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im dortigen Maßnahmenplan zum Landschaftsplan von 1996 als Wohnbauflächen vorgesehenen Gebiete an. Diese Gebiete sollen bei der nächsten Flächennutzungsplanfortschreibung im Rahmen der durch den Regionalplan gesetzten Grenzen als Wohnbaufläche dargestellt werden. Hierzu gehört insbesondere die Erweiterung der Wohnbebauung in Richtung „Emsental“. Dieses Gebiet bietet sich in besonderer Weise als Arrondierungsfläche für ein Wohngebiet an. Dies ergibt sich bereits aus der Lage im südwestlichen Ortsgebiet. Das Gebiet ist eine unmittelbare Verlängerung an die bestehende Bebauung im Bereich „Ortsmitte“. Außerdem ist zum Schutz des bereits bebauten Ortsetters und auch zum Schutz des künftigen Baugebietes „Emsental“ ein Rückhaltebecken vorgesehen.

Die Ausweisung eines Wohnbaugebietes im Emsental scheiterte bisher an der unzureichenden Zufahrtsmöglichkeit. Die vorhandene Fahrbahnbreite des Emsentalweges ist für eine ordnungsgemäße Erschließung nicht geeignet. Für eine Erschließung von der Gartenstraße her bietet sich das Grundstück Flst.Nr. 412/3 an.

Da in diesem Bereich eine städtebauliche Entwicklung und Neuordnung vorgesehen ist, soll eine Vorkaufsrechtsatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erlassen werden. Insbesondere dient die Satzung folgenden Zwecken:

- Durch vorausschauenden Grunderwerb soll eine zügige künftige Baulandentwicklung und -erschließung ermöglicht werden;
- Bodenspekulationen, die evtl. im Hinblick auf eine kommende Bauleitplanung zu befürchten sind, sollen verhindert werden. Es wird von der Satzung eine ausgeglichene Wirkung auf die Bodenpreise im zukünftigen Baugebiet erwartet.

Für den Erlass einer Vorkaufsrechtsatzung gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB genügt es, dass die Gemeinde städtebaulichen Maßnahmen in Betracht zieht. Dieser Begriff ist weit zu verstehen. Darunter fallen alle Maßnahmen, die der Gemeinde dazu dienen, ihre Planungsvorstellungen zu verwirklichen, vorausgesetzt, sie weisen einen städtebaulichen Bezug auf. Förmlich konkretisierter Planungsabsichten bedarf es nicht. Bei einer Straße, die der Erschließung eines möglichen Baugebietes dient, ist der städtebauliche Bezug gegeben.

Durch den Erlass einer Vorkaufsrechtsatzung "Emsental" wird die bereits in Kraft getretene Vorkaufsrechtsatzung "Regenrückhaltebecken Ortsmitte I" hinfällig.

Der Gemeinderat fasst folgenden einstimmigen **Beschluss**:

- a) Die Gemeinde Malterdingen beabsichtigt, das Gebiet „Emsental“ im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans künftig als Wohnbaufläche darzustellen.
- b) Der Gemeinderat beschließt die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Emsental“ entsprechend dem dieser Niederschrift beigefügten Entwurf.
- c) Die am 29. Juli 2014 beschlossene und am 7. August 2014 in Kraft getretene Vorkaufsrechtsatzung "Regenrückhaltebecken Ortsmitte I" wird mit Inkrafttreten der Vorkaufsrechtsatzung "Emsental" außer Kraft gesetzt.

7. **Beratung und Beschlussfassung über den Haushaltsplan und die Haushaltssatzung für das Rechnungsjahr 2015**

Rechnungsamtsleiter Schuler stellt anhand einer Präsentation den überarbeiteten Haushaltsplan 2015 vor. Ein Ausdruck der Präsentation ist dem Protokoll beigefügt.

Ebenfalls beigefügt ist die Sitzungsvorlage 20/2015 ö, mit der dort abgedruckten Haushaltssatzung.

Der Haushalt weist ein Gesamtvolumen von 10,19 Millionen Euro auf. Dabei entfallen 6,87 Millionen Euro auf den Verwaltungshaushalt und 3,32 Millionen Euro auf den Vermögenshaushalt. Die Schlüsselzuweisungen haben sich von 896.300 Euro im Jahr 2014 auf 817.500 Euro verringert. Der Gemeindeanteil an Einkommenssteuer steigt um 90.000 Euro auf 1,5 Millionen Euro, da der Ausschüttungsbetrag erhöht wurde. Aufgrund der höheren Steuerkraftsumme muss Malterdingen knapp 122.000 Euro mehr Kreisumlage abführen. Ebenso fällt die Finanzausgleichsumlage um 144.000 Euro im Vergleich zum Vorjahr höher aus. Insgesamt führen diese Änderungen dazu, dass der Verwaltungshaushalt eine Zuführung an den Vermögenshaushalt in Höhe von 292.800 Euro erwirtschaften kann. Dies bedeutet gegenüber dem Haushaltsplan 2014 eine Verminderung in Höhe von 482.200 Euro. Das Volumen des Vermögenshaushaltes ist gegenüber 2014 um 2.411.000 auf 3.315.498 Euro gestiegen.

Ab 20:35 Uhr nimmt Gemeinderat Hildwein an der Sitzung teil.

Anschließend erläutert Rechnungsamtsleiter Schuler die wesentlichen Positionen des Vermögenshaushaltes. Er zieht das Fazit, dass trotz relativ hoher Entnahme aus der allgemeinen Rücklage diese am Ende des Haushaltsjahres 2015 noch einen Stand von 559.393,73 Euro ausweist.

Bürgermeister Bußhardt verliest daraufhin den in der Sitzungsvorlage abgedruckten Text der Haushaltssatzung.

Der Gemeinderat fasst folgenden einstimmigen **Beschluss**:

Die Haushaltssatzung und der Haushaltsplan für das Rechnungsjahr 2015 werden wie vorgelegt beschlossen.

Bürgermeister Bußhardt dankt anschließend Rechnungsamtsleiter Schuler und den Mitarbeitern des Rechnungsamts.

Gemeinderätin Schillinger schließt sich für die Gemeinderäte diesem Dank an.

8. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 24. März 2015

Die Gemeinderäte haben mit der Sitzungseinladung eine Mehrfertigung des Protokolls erhalten. Nachdem keine Einwendungen erhoben werden, gilt das Protokoll als genehmigt.

9. Bekanntgabe von Beschlüssen der letzten nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung

a) Anfrage nach einem Bauplatz im Baugebiet Autal

Dem Verkauf eines Bauplatzes im Baugebiet Autal wurde zugestimmt.

b) Errichtung eines Lebensmittelmarktes im Gewann "Kleb"
- Festlegung des Verkaufspreises für das Grundstück

Der Verkaufspreis für das zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes vorgesehene Grundstück mit einer Größe von 8.000 m² wurde festgelegt.

10. Bekanntgaben, Verschiedenes

a) Straßenbenennung

Bürgermeister Bußhardt berichtet, dass er vor kurzem gefragt wurde, wer der bedeutendste Malterdinger Bürger gewesen sei. Daraufhin habe er spontan den Namen Jakob

Otter genannt. Er wurde anschließend gefragt, wieso es in Malterdingen noch keine Straße gebe, die nach ihm benannt wurde. Er schlage daher vor, das bisherige Kirchgässle entsprechend umzubenennen.

Gemeinderat Hirzel gibt zu bedenken, dass die wohl unbedeutendste Straße, an der niemand wohne, nach der bedeutendsten Persönlichkeit benannt werden soll.

Bürgermeister Bußhardt weist darauf hin, dass die Gemeinde bereits einschlägige Erfahrung bei der Umbenennung von bestehenden Straßen gemacht habe. Außerdem würde dieser Straßename in den Bereich um die Kirche passen. Er will dieses Thema demnächst im Gemeinderat öffentlich beraten.

b) Unterbringung von Flüchtlingen im Unterwald

Bürgermeister Bußhardt berichtet, dass kommenden Donnerstag eine weitere Familie aus dem Kosovo zuziehen werde. Die Unterkunft im Unterwald sei dann voll belegt. Die ersten Flüchtlinge seien vergangenen Donnerstag vom "Freundeskreis Asyl" empfangen worden. In diesem Zusammenhang dankt er auch den Landfrauen, die einen Imbiss zubereitet haben. Er sei froh, dass man nur Familien zugewiesen bekommen habe.

11. Fragen und Anregungen der Gemeinderäte

a) Telekomwerbung im Mitteilungsblatt

Gemeinderat Sahl kritisiert die im letzten Mitteilungsblatt auf Seite 1 abgedruckte Werbung der Telekom. Dies gehöre sich nicht. Außerdem hätten nach einem Hinweis eines Bürgers die dort angegebenen Zahlen nicht gestimmt.

Bürgermeister Bußhardt findet es positiv, dass Malterdingen ohne Zahlung eines Baukostenzuschusses von der Telekom mit Glasfaserkabel versorgt worden ist. Jeder Bürger könne frei entscheiden, bei welchem Anbieter er einen Anschluss beantragt.

Ausgefertigt, Malterdingen, den _____

Bußhardt, Bürgermeister

Leonhardt, Schriftführer

Gemeinderat

Gemeinderat