

**Gemeinde Malterdingen**

# **Niederschrift**

**über die öffentlichen Verhandlungen des Gemeinderates**

**am 11. September 2018 (Beginn 20:05 Uhr; Ende 21:25 Uhr)**

**im Bürgersaal des Rathauses Malterdingen**

**Vorsitzender:** Bürgermeister Bußhardt

**Zahl der anwesenden Mitglieder:** 12 (Normalzahl 13 Mitglieder)

**Namen der nicht Anwesenden Mitglieder:** Gemeinderätin Krumm

**Schriftführer:** Hauptamtsleiter Leonhardt

**Sonstige Verhandlungsteilnehmer:** Stadtplaner Dorer (zu TOP 3, 4 und 6)  
Vermessungsingenieur Markstein (zu TOP 5 und 7)  
Rechnungsamtsleiter Schuler

Nach der Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass

1. zu der Verhandlung durch Ladung vom 3. September 2018 ordnungsgemäß eingeladen worden ist,
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 6. September 2018 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. Bürgermeisterwahl 2018
  - a) Wahl eines Gemeinderates zur Verpflichtung des wiedergewählten Bürgermeisters gemäß § 42 Abs. 6 Gemeindeordnung (GemO)
  - b) Verpflichtung des wiedergewählten Bürgermeisters nach § 42 Abs. 6 GemO
3. Bebauungsplan „Kleb II“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB
  - Neufassung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB wegen Änderung der Abgrenzung des Planbereichs
  - Billigung des Planentwurfs
  - Beauftragung eines Ingenieurbüros zur Erstellung eines Lärmgutachtens
4. Bebauungsplan „Talmweg II“
  - Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB
5. Umlegungsverfahren „Talmweg II“, Gemarkung Malterdingen
  - Anordnung über die Durchführung einer Baulandumlegung nach § 46 Abs. 1 BauGB für den Bereich des Bebauungsplans „Talmweg II“ und Bildung des nicht ständigen Umlegungsausschusses
6. Bebauungsplan „Wiesental“
  - Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB
7. Umlegungsverfahren „Wiesental“, Gemarkung Malterdingen
  - Anordnung über die Durchführung einer Baulandumlegung nach § 46 Abs. 1 BauGB für den Bereich des Bebauungsplans „Wiesental“ und Bildung des nicht ständigen Umlegungsausschusses
8. Bauanträge; Entscheidungen über das gemeindliche Einvernehmen zu Ausnahmen und Befreiungen
  - a) Sanierung einer Teilfläche durch teilweise Einhausen des vorhandenen Sportgebäudes, sowie Erneuerung der Dachkonstruktion über den Schützenständen Groß- und Kleinkaliber, Flst.Nr. 2623 und 5222, Leimtalweg, Malterdingen
  - b) Teilabbruch einer bestehenden Scheune sowie Aufbau von zwei Gauben an bestehendem Nebengebäude zu Wohnzwecken und Ausbau der Scheune, Flst.Nr. 201, Schulstr. 14, Malterdingen
9. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 24. Juli 2018
10. Bekanntgabe von Beschlüssen der letzten nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung

## 1. Fragen und Anregungen der Zuhörer

Es werden keine Fragen gestellt.

## 2. Bürgermeisterwahl 2018

### a) Wahl eines Gemeinderates zur Verpflichtung des wiedergewählten Bürgermeisters gemäß § 42 Abs. 6 Gemeindeordnung (GemO)

Die Wahlunterlagen zur Bürgermeisterwahl vom 8. Juli 2018 wurden dem Kommunal- und Prüfungsamt des Landratsamtes Emmendingen zur Prüfung vorgelegt. Einsprüche gegen die Bürgermeisterwahl wurden keine eingelegt. Die Prüfung erfolgte nach den Vorschriften des § 30 Kommunalwahlgesetz und des § 47 Kommunalwahlordnung und erstreckte sich auf die Ermittlung und Feststellung des Wahlergebnisses, die Wählbarkeit des gewählten Bürgermeisters, die Vorbereitung der Wahl und die Wahlhandlung.

Mit Bescheid vom 30. Juli 2018 wurde festgestellt, dass sich keine Gründe für eine Ungültigkeitserklärung der Wahl oder für eine unrichtige Feststellung des Wahlergebnisses nach § 32 Kommunalwahlgesetz ergeben. Es wurden keine Mängel festgestellt. Die Bürgermeisterwahl vom 8. Juli 2018 wurde für gültig erklärt. Demnach kann der wiedergewählte Bürgermeister nach dieser Unbeanstandeterklärung sein Amt fortführen.

Der Bürgermeister ist spätestens zu Beginn der neuen Amtsperiode (4. Oktober 2018) auf die gewissenhafte Erfüllung seiner Amtszeit zu verpflichten. Die Verpflichtung in der heutigen Sitzung wurde mit dem Kommunal- und Prüfungsamt des Landratsamtes Emmendingen abgesprochen.

Ein vom Gemeinderat gewähltes Mitglied verpflichtet gemäß § 42 Abs. 6 GemO den Bürgermeister in öffentlicher Sitzung im Namen des Gemeinderates. Da es sich um eine Wiederwahl handelt, ist eine nochmalige Vereidigung des Bürgermeisters nicht erforderlich.

Der Gemeinderat fasst durch offene Wahl folgenden einstimmigen Beschluss:

Der Gemeinderat wählt das Gemeinderatsmitglied Iris Schillinger zur Vornahme der Verpflichtung des wiedergewählten Bürgermeisters.

### b) Verpflichtung des wiedergewählten Bürgermeisters nach § 42 Abs. 6 GemO

Gemeinderätin Schillinger blickt auf die vergangenen 24 gemeinsamen Jahre im Gemeinderat zurück und weist auch auf künftig anstehende Themen hin. Bürgermeister Bußhardt sei mittlerweile der dienstälteste Bürgermeister des Landkreises Emmendingen. Anschließend nimmt sie die Verpflichtung vor. Mit der Verpflichtung wird Bürgermeister Bußhardt von Gemeinderätin Schillinger in feierlicher Form auf seine besonderen Amtspflichten gegenüber der Gemeinde und ihrer Einwohner sowie dem Staat hingewiesen. Der Bürgermeister spricht daraufhin folgende Verpflichtungsformel nach:

“Ich gelobe Treue der Verfassung, Gehorsam den Gesetzen und gewissenhafte Erfüllung meiner Pflichten. Insbesondere gelobe ich, die Rechte der Gemeinde gewissenhaft zu wahren und ihr Wohl und das ihrer Einwohner nach Kräften zu fördern.”

Hierauf wird dem Bürgermeister von Gemeinderätin Schillinger der Handschlag abgenommen.

- 3. Bebauungsplan „Kleb II“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB**
- **Neufassung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB wegen Änderung der Abgrenzung des Planbereichs**
  - **Billigung des Planentwurfs**
  - **Bauftragung eines Ingenieurbüros zur Erstellung eines Lärmgutachtens**

Zu diesem Tagesordnungspunkt nimmt Stadtplaner Dorer vom Planungsbüro Allgayer an der Sitzung teil.

Am 5. Dezember 2018 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Kleb II“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB gefasst.

Von verschiedenen Bauinteressenten und Planern wurden der Gemeinde mehrere Bebauungsvorschläge unterbreitet. Zuletzt wurde das Architekturbüro Kuhs aus Freiburg zur Erarbeitung von Vorschlägen für eine künftige Bebauung im Baugebiet „Kleb II“ beauftragt. In der öffentlichen Sitzung vom 15. Mai 2018 präsentierte das Architekturbüro verschiedene Varianten. Der Gemeinderat hat in einer weiteren Sitzung am 20. Juni 2018 über die städtebaulichen Bebauungsvorschläge beraten und die wesentlichen Vorgaben für die weitere Planung des Bebauungsplanentwurfs „Kleb II“ festgelegt.

Durch Herausnahme des Retentionsbeckens aus dem Planbereich hat sich die Abgrenzung des Planbereichs gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 5. Dezember 2017 verändert. Deshalb wird der Aufstellungsbeschluss mit geänderter Abgrenzung neu gefasst.

Stadtplaner Dorer von dem mit der Erstellung des Bebauungsplans beauftragten Architekturbüro Allgayer hat die Planunterlagen auf dieser Grundlage zwischenzeitlich ausgearbeitet. Er stellt die Planung vor und erläutert sie.

Die Gemeinderäte haben den Planentwurf mit der Sitzungsvorlage erhalten. Bezüglich der Neuabgrenzung des Plangebiets wird auf den dem Protokoll beigelegten Übersichtsplan verwiesen.

Für das Plangebiet ist die Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung erforderlich. Damit soll das Ingenieurbüro Rapp Trans AG beauftragt werden, da dieses auch die entsprechenden Untersuchungen im Baugebiet „Kleb“ vorgenommen hat und auf die dort bereits angestellten Untersuchungen und Ergebnisse zurückgreifen kann. Der Angebotspreis beläuft sich auf 7446,43 EUR brutto.

Wegen der vorgesehenen Verdolung des Entwässerungsgrabens ist auch noch eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erforderlich.

Nach der Ergänzung des Planentwurfs um die Festsetzungen zum Lärmschutz wird der Entwurf dem Gemeinderat nochmals vorgestellt. Anschließend kann dann der Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (Offenlage) gefasst werden.

Der Gemeinderat fasst folgenden einstimmigen Beschluss:

- a) Wegen Änderung der Abgrenzung des Planbereichs wird der Aufstellungsbeschluss vom 5. Dezember 2017 aufgehoben.
- b) Für den im Übersichtsplan vom 11. September 2018 dargestellten Bereich wird ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB aufgestellt. Er erhält die Bezeichnung „Kleb II“. Es erfolgt keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.
- c) Der vorgestellte Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kleb II“ mit den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kleb II“ in der Fassung vom 11. September 2018 wird gebilligt.
- d) Das Ingenieurbüro Rapp Trans AG wird mit der Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung für das Bebauungsplangebiet „Kleb II“ beauftragt.

#### 4. **Bebauungsplan „Talmweg II“**

- **Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB**

Die Gemeinderäte Fritz Munding und Sven Sahl sind als Angehörige von betroffenen Grundstückseigentümern befangen. Sie nehmen während der Beratung und der Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt im Zuhörerraum Platz.

Zu diesem Tagesordnungspunkt nimmt der mit der Planung beauftragte Stadtplaner Dorer an der Sitzung teil.

Der Bebauungsplan „Talmweg II“ wird aufgestellt, um in der Gemeinde Malterdingen kurz- bis mittelfristig den Bedarf und die schon konkrete Nachfrage an Wohnbaugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser decken zu können. Die Gemeinde verfügt über keine eigenen Bauplätze mehr. Seitens des beauftragten Erschließungsträgers wurde bereits der Großteil der Flächen von den betroffenen Grundstückseigentümern erworben.

Voraussetzung für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist die geplante Verlagerung des gewerblichen Betriebs (auf Grundstück Flst.Nr. 2060/1, Riedhofstraße 20). Dessen Bestandsschutz verhinderte bisher eine Wohnbebauung östlich des Betriebs entlang der Straße Fernecker Tal. Das Betriebsgelände soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Talmweg II“ auch als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Das Bebauungsplanverfahren soll nun durch den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet werden. Das Baugebiet ist als klassisches Einfamilienhaus-Wohngebiet vorgesehen, welches gerade jungen Familien bezahlbares Bauland anbieten möchte.

Die Gemeinde verfügt im Flächennutzungsplan über keine Wohnbaureserveflächen mehr. Um den Bedarf an Wohnbaugrundstücken in den nächsten Jahren trotzdem decken zu können, wird der Bebauungsplan „Talmweg II“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt. Hierbei können Wohnbaugebiete im Außenbereich entwickelt werden, wenn diese an bereits bestehende Wohnbaugebiete angrenzen, die einzelnen Schutzgüter durch die Planung nicht beeinträchtigt werden und wenn die überbaubare Grundstücksfläche (Gesamtgröße aller Bauflächen) unter 10.000 m<sup>2</sup> liegt. Dabei sind alle Bebauungspläne, die sich in einem räumlichen, zeitlichen und funktionalen Zusammenhang befinden, zu berücksichtigen. In vorliegendem Fall sind dies die Bebauungspläne „Talmweg II“, „Wiesental“ und „Kleb II“. Die vorgegebene Obergrenze kann eingehalten werden. Für den Bebauungsplan sind nach § 13 b BauGB kein Umweltbericht und keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Belange der einzelnen Schutzgüter und der Artenschutz müssen untersucht und in der Begründung aufgearbeitet sein.

Stadtplaner Dorer erläutert die bisherigen Überlegungen zum Plangebiet anhand eines Übersichtsplans. Dieser ist dem Protokoll beigelegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat in der Fassung des Aufstellungsbeschlusses eine Größe von ca. 19.117 m<sup>2</sup>. Davon werden ca. 13.349 m<sup>2</sup> neu überplant. Der westliche Teilbereich „Straßenabschnitt Fernecker Tal mit angrenzenden Baugrundstücken“ wird aus dem überlagerten Bebauungsplan „Talmweg“ und das Grundstück Flst.Nr. 2060/1, Riedhofstraße 20 wird aus dem überlagerten Bebauungsplan „Ortsmitte“ übernommen.

Die Erschließung erfolgt von Westen her über die Straße „Fernecker Tal“ und von Südosten her über das bestehende Baugebiet „Talmweg“ und ebenfalls über die Straße „Fernecker Tal“. Im Bebauungsplan „Talmweg“ sind die beiden Erschließungen bereits vorgegeben.

Im Bebauungsplan muss die L 113 mit ihrem Verkehrslärm berücksichtigt werden. Eventuell müssen im Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz (passive Maßnahmen) getroffen werden.

Nach derzeitigem Planungsstand können im östlichen Neubaugebiet ca. 18 Baugrundstücke entstehen, die im Durchschnitt eine Größe von ca. 450 bis 500 m<sup>2</sup> haben. In den meisten Fällen eignen sich die Grundstücke auch für eine Doppelhausbebauung.

Städtebauliche Daten (Schätzung):

- 18 Baugrundstücke
- bei 1,5 Wohnungen pro Gebäude: ca. 27 Wohnungen
- 27 Wohnungen x 3 Einwohner/Wohnung = 81 Einwohner

Im Überlagerungsbereich mit Bebauungsplan „Talmweg“

- auf der Ostseite der Straße Fernecker Tal: 3 Baugrundstücke (Bestand)

- auf der Westseite der Straße Fernecker Tal: 2 größere Baugrundstücke für Geschosswohnbau und Entfall von 3 Baugrundstücken aus dem Bebauungsplan „Talmweg II“

Aufgrund einer Rückfrage von Gemeinderat Hirzel beantragt Gemeinderätin Schillinger eine Unterbrechung der Sitzung. Die Sitzung wird daraufhin von Bürgermeister Bußhardt von 20:40 bis 20:55 Uhr unterbrochen.

Nach Fortsetzung der Sitzung informiert Bürgermeister Bußhardt die Zuhörer über den Grund der Unterbrechung. Im Vorfeld habe man mit Herrn Clemens Henselmann intensive Gespräche wegen der Einbeziehung seines Betriebsgrundstückes in die Bebauungsplanung geführt. Herr Henselmann ist vergangene Woche verstorben. Hierzu habe es seitens der Gemeinderäte noch Rückfragen gegeben. Dieser neue Sachverhalt habe jedoch derzeit keine Auswirkungen auf den heute zu fassenden Aufstellungsbeschluss. Der Aufstellungsbeschluss könne jederzeit geändert werden, falls sich die Voraussetzungen ändern würden.

Der Gemeinderat fasst folgenden einstimmigen Beschluss:

Der Bebauungsplan „Talmweg II“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 b BauGB aufgestellt.

## 5. Umlegungsverfahren „Talmweg II“, Gemarkung Malterdingen

- **Anordnung über die Durchführung einer Baulandumlegung nach § 46 Abs. 1 BauGB für den Bereich des Bebauungsplans „Talmweg II“ und Bildung des nicht ständigen Umlegungsausschusses**

Die Gemeinderäte Fritz Munding und Sven Sahl sind als Angehörige von betroffenen Grundstückseigentümern befangen. Sie nehmen während der Beratung und der Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt im Zuhörerraum Platz.

Zu diesem Tagesordnungspunkt nimmt Vermessungsingenieur Markstein an der Sitzung teil.

Zur Erschließung oder Neugestaltung eines Baugebietes, d.h. um baureife Grundstücke zu schaffen, können bebaute oder unbebaute Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Eine solche Bodenordnung nach §§ 45 ff. BauGB soll auch für den Bereich des Bebauungsplans „Talmweg II“ durchgeführt werden. Voraussetzung für die Umlegungsanordnung ist ein Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans.

Mit dem Beschluss nach § 46 Abs. 1 BauGB erfolgt die parzellengenaue Abgrenzung des Umlegungsgebietes. Der Beschluss zur Anordnung und Durchführung eines Umlegungsverfahrens hat keine Rechtswirkung für die Eigentümer. Er ist lediglich die Weisung an den noch vom Gemeinderat zu bestimmenden Umlegungsausschuss, das Umlegungsverfahren in Gang zu setzen. Erst mit dem Umlegungsbeschluss gemäß § 47 Abs. 1 BauGB durch den Umlegungsausschuss geht das Umlegungsverfahren in die 1. Rechtsphase.

Bei der Beschlussfassung sind die Befangenheitsvorschriften zu beachten. Mitglieder des Gemeinderats, die selbst oder denen nahe stehende Personen Eigentümer von Grundstücken oder Inhaber von Rechten an Grundstücken im Umlegungsgebiet sind, dürfen bei Beschlussfassung nicht mitwirken (vgl. § 18 GemO).

Da nach der Hauptsatzung kein ständiger Umlegungsausschuss besteht, wird mit der Anordnung der Umlegung gleichzeitig auch der Umlegungsausschuss gewählt. Der Beschluss über die Einleitung der Umlegung (Umlegungsbeschluss nach § 47 BauGB) wird dann vom Umlegungsausschuss gefasst; eine Zuständigkeit des Gemeinderats ist hier nicht mehr gegeben.

Der Umlegungsausschuss ist ein beschließender Ausschuss im Sinne der Gemeindeordnung. Seine Zusammensetzung regelt sich nach § 40 GemO in Verbindung mit § 3 Abs. 3 der VO der Landesregierung und des Wirtschaftsministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuches (BauGB - DVO). Er besteht aus dem Vorsitzenden und mindestens vier Mitgliedern.

Nach § 3 Abs. 3 BauGB - DVO kann der Gemeinderat als weiteres voll stimmberechtigtes Mitglied im Umlegungsausschuss und als Stellvertreter jeweils einen Beamten des höheren vermessungstechnischen Verwaltungsdienstes der örtlich zuständigen Vermessungsbehörde im Einvernehmen mit dieser Behörde oder einen örtlich zugelassenen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur und seinen Vertreter bestellen. Die engere Verzahnung zwischen den verfahrens- u. vermessungstechnischen Arbeitsabläufen soll u.a. die Abwicklung des Umlegungsverfahrens beschleunigen.

Macht der Gemeinderat von der Möglichkeit keinen Gebrauch, ein weiteres Mitglied zu bestellen, dann ist gemäß § 5 BauGB - DVO ein Vermessungsbeamter der örtlich zuständigen Vermessungsbehörde oder ein örtlich zugelassener Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur als Sachverständiger zur Mitwirkung mit beratender Stimme im Umlegungsausschuss (beratender Sachverständiger) zu bestellen.

Aus den einzelnen Fraktionen werden die zu benennenden Vertreter vorgeschlagen.

Der Gemeinderat fasst folgenden einstimmigen Beschluss:

Auf Grund von § 46 Abs.1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der aktuellen Fassung wird hiermit für das Gebiet des Bebauungsplanes "Talmweg II" im Bereich der Gemarkung Malterdingen zwischen "Malterdingen Dorfbach" und der "Riedhofstraße" im Anschluss an das bereits bestehende Baugebiet "Talmweg", die Umlegung von Grundstücken nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 45 bis 79 BauGB) angeordnet. Sie trägt die Bezeichnung: "Talmweg II".

Zur Durchführung dieser Umlegung wird ein nichtständiger Umlegungsausschuss gemäß §§ 3 und 4 der Verordnung der Landesregierung des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur und des Finanz- und Wirtschaftsministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuchs (BauGB-DVO) in der aktuellen Fassung gebildet.

Der Umlegungsausschuss besteht aus dem Bürgermeister als Vorsitzendem und 4 Mitgliedern. Er entscheidet an Stelle des Gemeinderats. Als Mitglieder des Ausschusses werden gewählt:



Mitglieder (Gemeinderäte)	Stellvertreter (Gemeinderäte)
Iris Schillinger	Dieter Schuh
Simon Hirzel	Bernd Hildwein
Reiner Mundinger	Daniel Leonhardt
Manuela Schappacher	Kirsten Grafmüller

Als beratende Sachverständige gemäß § 5 der vorstehend genannten Verordnung werden bestellt:

als bautechnischer Sachverständiger

- Michael Dorer, Freier Stadtplaner, Freiburg

als vermessungstechnische Sachverständige

- Frau Dr. Melanie Markstein, ÖbVI Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin, In den Fischermatten 3/2, Emmendingen  
Vertretung: Herr Hans-Peter Markstein, ÖbVI Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, In den Fischermatten 3/2, Emmendingen

## 6. **Bebauungsplan „Wiesental“**

- **Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB**

Die Gemeinderäte Hildwein und Schuh sind als betroffene Grundstückseigentümer befangen. Sie nehmen während der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt im Zuhörerraum Platz.

Zu diesem Tagesordnungspunkt nimmt Stadtplaner Dorer an der Sitzung teil.

Der Bauungsplan „Wiesental“ wird aufgestellt, um in der Gemeinde Malterdingen kurz- bis mittelfristig den Bedarf und die schon vorhandene Nachfrage an Wohnbaugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser decken zu können. Die Gemeinde verfügt über keine eigenen Bauplätze mehr. Seitens des beauftragten Erschließungsträgers wurde bereits der Großteil der Flächen von den betroffenen Grundstückseigentümern erworben.

Das Bauungsplanverfahren soll nun durch den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet werden. Das Baugebiet ist als klassisches Einfamilienhaus-Wohngebiet vorgesehen, welches gerade jungen Familien Bauland anbieten möchte.

Stadtplaner Dorer erläutert die bisherigen Überlegungen zum Plangebiet anhand eines Übersichtsplans. Dieser ist dem Protokoll beigelegt.

Die Gemeinde verfügt im Flächennutzungsplan über keine Wohnbaureserveflächen mehr. Um den Bedarf an Wohnbaugrundstücken in den nächsten Jahren trotzdem decken zu können, wird

der Bebauungsplan „Wiesental“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt. Hierbei können Wohnbaugebiete im Außenbereich entwickelt werden, wenn diese an bereits bestehende Wohnbaugebiete angrenzen, die einzelnen Schutzgüter durch die Planung nicht beeinträchtigt werden und wenn die überbaubare Grundstücksfläche (Gesamtgröße aller Bauflächen) unter 10.000 m<sup>2</sup> liegt. Dabei sind alle Bebauungspläne, die sich in einem räumlichen, zeitlichen und funktionalen Zusammenhang befinden, zu berücksichtigen. In vorliegendem Fall sind dies die Bebauungspläne „Wiesental“, „Talmweg II“ und „Kleb II“. Die vorgegebene Obergrenze kann eingehalten werden. Für den Bebauungsplan sind nach § 13 b BauGB kein Umweltbericht und keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Belange der einzelnen Schutzgüter und der Artenschutz müssen untersucht und in der Begründung aufgearbeitet sein.

Der Geltungsbereich hat in der Fassung des Aufstellungsbeschlusses eine Größe von ca. 20.972 m<sup>2</sup>. Die Erschließung erfolgt über die Schmiedstraße. Nach derzeitigem Planungsstand können im Baugebiet ca. 35 Baugrundstücke entstehen, die im Durchschnitt eine Größe von ca. 450 bis 500 m<sup>2</sup> haben. In vielen Fällen eignen sich die Grundstücke auch für eine Doppelhausbebauung.

Städtebauliche Daten (Schätzung):

35 Baugrundstücke

bei 1,5 Wohnungen pro Gebäude: ca. 53 Wohnungen

53 Wohnungen x 3 Einwohner/Wohnung = 159 Einwohner

Bürgermeister Bußhardt stellt klar, dass die Gemeinde lediglich die rechtlichen Möglichkeiten ausschöpfen möchte, die der Gesetzgeber geschaffen habe. Dies heiße nicht, dass alle Bebauungsplangebiete nach Eintritt der Rechtskraft gleich umgesetzt werden sollen.

Der Gemeinderat fasst bei 9 Jastimmen und einer Enthaltung folgenden mehrheitlichen Beschluss:

Der Bebauungsplan „Wiesental“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 b BauGB aufgestellt.

## 7. Umlegungsverfahren „Wiesental“, Gemarkung Malterdingen

- **Anordnung über die Durchführung einer Baulandumlegung nach § 46 Abs. 1 BauGB für den Bereich des Bebauungsplans „Wiesental“ und Bildung des nicht ständigen Umlegungsausschusses**

Die Gemeinderäte Hildwein und Schuh sind als betroffene Grundstückseigentümer befangen. Sie nehmen während der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt im Zuhörerraum Platz.

Zu diesem Tagesordnungspunkt nimmt Vermessungsingenieur Markstein an der Sitzung teil.

Zur Erschließung oder Neugestaltung eines Baugebietes, d.h. um baureife Grundstücke zu schaffen, können bebaute oder unbebaute Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Eine solche Bodenordnung nach §§ 45 ff. BauGB soll

auch für den Bereich des Bebauungsplans „Wiesental“ durchgeführt werden. Voraussetzung für die Umlegungsanordnung ist ein Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans.

Mit dem Beschluss nach § 46 Abs. 1 BauGB erfolgt die parzellengenaue Abgrenzung des Umlegungsgebietes. Der Beschluss zur Anordnung und Durchführung eines Umlegungsverfahrens hat keine Rechtswirkung für die Eigentümer. Er ist lediglich die Weisung an den noch vom Gemeinderat zu bestimmenden Umlegungsausschuss, das Umlegungsverfahren in Gang zu setzen. Erst mit dem Umlegungsbeschluss gemäß § 47 Abs. 1 BauGB durch den Umlegungsausschuss geht das Umlegungsverfahren in die 1. Rechtsphase.

Bei der Beschlussfassung sind die Befangenheitsvorschriften zu beachten. Mitglieder des Gemeinderats, die selbst oder denen nahe stehende Personen Eigentümer von Grundstücken oder Inhaber von Rechten an Grundstücken im Umlegungsgebiet sind, dürfen bei Beschlussfassung nicht mitwirken (vgl. § 18 GemO).

Da nach der Hauptsatzung kein ständiger Umlegungsausschuss besteht, wird mit der Anordnung der Umlegung gleichzeitig auch der Umlegungsausschuss gewählt. Der Beschluss über die Einleitung der Umlegung (Umlegungsbeschluss nach § 47 BauGB) wird dann vom Umlegungsausschuss gefasst; eine Zuständigkeit des Gemeinderats ist hier nicht mehr gegeben.

Der Umlegungsausschuss ist ein beschließender Ausschuss im Sinne der Gemeindeordnung. Seine Zusammensetzung regelt sich nach § 40 GemO in Verbindung mit § 3 Abs. 3 der VO der Landesregierung und des Wirtschaftsministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuches (BauGB - DVO). Er besteht aus dem Vorsitzenden und mindestens vier Mitgliedern.

Nach § 3 Abs. 3 BauGB - DVO kann der Gemeinderat als weiteres voll stimmberechtigtes Mitglied im Umlegungsausschuss und als Stellvertreter jeweils einen Beamten des höheren vermessungstechnischen Verwaltungsdienstes der örtlich zuständigen Vermessungsbehörde im Einvernehmen mit dieser Behörde oder einen örtlich zugelassenen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur und seinen Vertreter bestellen. Die engere Verzahnung zwischen den verfahrens- u. vermessungstechnischen Arbeitsabläufen soll u.a. die Abwicklung des Umlegungsverfahrens beschleunigen.

Macht der Gemeinderat von der Möglichkeit keinen Gebrauch, eine weiteres Mitglied zu bestellen, dann ist gemäß § 5 BauGB - DVO ein Vermessungsbeamter der örtlich zuständigen Vermessungsbehörde oder ein örtlich zugelassener Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur als Sachverständiger zur Mitwirkung mit beratender Stimme im Umlegungsausschuss (beratender Sachverständiger) zu bestellen.

Aus den einzelnen Fraktionen werden die zu benennenden Vertreter vorgeschlagen.

Der Gemeinderat fasst folgenden einstimmigen Beschluss:

Auf Grund von § 46 Abs.1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der aktuellen Fassung wird hiermit für das Gebiet des Bebauungsplanes "Wiesental" im Bereich der Gemarkung Malterdingen in einer Entfernung von ca. 80 m der Fortsetzung der L 113 – Riedhofstraße, nördlich der Flurstü-

cke Nr. 5886/1 und 5889, die Umlegung von Grundstücken nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 45 bis 79 BauGB) angeordnet. Sie trägt die Bezeichnung: "Wiesental".

Zur Durchführung dieser Umlegung wird ein nichtständiger Umlegungsausschuss gemäß §§ 3 und 4 der Verordnung der Landesregierung des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur und des Finanz- und Wirtschaftsministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuchs (BauGB-DVO) in der aktuellen Fassung gebildet.

Der Umlegungsausschuss besteht aus dem Bürgermeister als Vorsitzendem und 4 Mitgliedern. Er entscheidet an Stelle des Gemeinderats. Als Mitglieder des Ausschusses werden gewählt:

Mitglieder (Gemeinderäte)	Stellvertreter (Gemeinderäte)
Iris Schillinger	Fritz Mundinger
Simon Hirzel	Sven Sahl
Reiner Mundinger	Daniel Leonhardt
Kirsten Grafmüller	Manuela Schappacher

Als beratende Sachverständige gemäß § 5 der vorstehend genannten Verordnung werden bestellt:

als bautechnischer Sachverständiger

- Michael Dorer, Freier Stadtplaner, Freiburg

als vermessungstechnische Sachverständige

- Frau Dr. Melanie Markstein, ÖbVI Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin, In den Fischermatten 3/2, Emmendingen  
Vertretung: Herr Hans-Peter Markstein, ÖbVI Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, In den Fischermatten 3/2, Emmendingen

## 8. **Bauanträge; Entscheidungen über das gemeindliche Einvernehmen zu Ausnahmen und Befreiungen**

### a) **Sanierung einer Teilfläche durch teilweise Einhausen des vorhandenen Sportgebäudes, sowie Erneuerung der Dachkonstruktion über den Schützenständen Groß- und Kleinkaliber, Flst.Nr. 2623 und 5222, Leimtalweg, Malterdingen**

Der Schützenverein Malterdingen beantragt die Sanierung einer Teilfläche durch teilweise Einhausen des vorhandenen Sportgebäudes sowie Erneuerung der Dachkonstruktion über den Schützenständen Groß- und Kleinkaliber, auf den Grundstücken Flst.Nr. 2623 und 5222 (Schützenhausgelände), Leimtalweg, Malterdingen.

Das Schützenhaus befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Nach § 36 BauGB ist für die Genehmigung eines solchen Vorhabens das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich.

Aus Sicht der Verwaltung ist gegen die beantragte teilweise Sanierung des vorhandenen Sportgebäudes und die Erneuerung der Dachkonstruktion über den Schützenständen nichts einzuwenden.

Der Gemeinderat fasst folgenden einstimmigen Beschluss:

Die Gemeinde Malterdingen erteilt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zu der beantragten Sanierung einer Teilfläche durch teilweise Einhausen des vorhandenen Sportgebäudes sowie Erneuerung der Dachkonstruktion über den Schützenständen Groß- und Kleinkaliber, auf den Grundstücken Flst.Nr. 2623 und 5222, Leimtalweg, Malterdingen.

**b) Teilabbruch einer bestehenden Scheune sowie Aufbau von zwei Gauben an bestehendem Nebengebäude zu Wohnzwecken und Ausbau der Scheune, Flst.Nr. 201, Schulstr. 14, Malterdingen**

Die Bauherrin beantragt den Teilabbruch einer bestehenden Scheune sowie den Aufbau von zwei Gauben an dem bestehendem Nebengebäude zu Wohnzwecken und den Ausbau der Scheune auf dem Grundstück Flst.Nr. 201, Schulstr. 14, Malterdingen.

Das Grundstück befindet sich im nicht qualifizierten Teilbereich des am 19. Juni 2008 in Kraft getretenen Bebauungsplanes "Ortsmitte". Als Art der Nutzung ist dort MD "Dorfgebiet" vorgeschrieben. Die vorgesehenen Arten der Nutzung „Wohnen“ ist auf dem Grundstück nach § 5 BauNVO grundsätzlich planungsrechtlich zulässig.

Die weitere planungsrechtliche Zulässigkeit der Maßnahme richtet sich nach § 34 BauGB. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben insbesondere dann zulässig, wenn es sich nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Nach den vorliegenden Bauvorlagen fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das nach § 36 BauGB erforderliche gemeindliche Einvernehmen ist zu erteilen.

Der Gemeinderat fasst folgenden einstimmigen Beschluss:

Die Gemeinde Malterdingen erteilt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zu dem beantragten Teilabbruch einer bestehenden Scheune sowie zu dem Aufbau von zwei Gauben an dem bestehendem Nebengebäude zu Wohnzwecken und dem Ausbau der Scheune auf dem Grundstück Flst.Nr. 201, Schulstr. 14, Malterdingen.

**9. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 24. Juli 2018**

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

**10. Bekanntgabe von Beschlüssen der letzten nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung**

**a) Mögliche Baugebiete im Wiesental und Fernecker Tal (Erweiterung „Talmweg)  
– Information zum vereinbarten Umlegungsverfahren und zum Stand der Grundstücksverhandlungen**

Den mit den jeweiligen Grundstückseigentümern verhandelten Vereinbarungen über eine freiwillige Umlegung wird im Einzelfall zugestimmt.

**b) Bekanntgaben, Verschiedenes**

**a) Festlegung der Grundstückspreise für das Baugebiet “Kleb II”**

Die Grundstücke im Baugebiet “Kleb II” werden mit Bewerbungsfrist und Mindestgebot im Mitteilungsblatt ausgeschrieben.

Die Basispreise entfallen wie folgt:

Für das Grundstück direkt an der B 3 /Hecklinger Straße	320 Euro/m <sup>2</sup> Mindestgebot
Für die drei mittleren Grundstücke	360 Euro/m <sup>2</sup> Mindestgebot
Für die drei hinteren Grundstücke	400 Euro/m <sup>2</sup> Mindestgebot

**c) Zuschussantrag des Indiacca Malterdingen e.V. für die Teilnahme am Junior Worldcup**

Die Gemeinde Malterdingen gewährt einen Zuschuss in Höhe von 800 Euro.

---

Ausgefertigt, Malterdingen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bußhardt, Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Leonhardt, Schriftführer

\_\_\_\_\_  
Gemeinderat

\_\_\_\_\_  
Gemeinderat