

Gemeinde Malterdingen

Niederschrift

über die öffentlichen Verhandlungen des Gemeinderates

am 3. März 2020 (Beginn 19:30 Uhr; Ende 20:55 Uhr)

im Bürgersaal des Rathauses Malterdingen

Vorsitzender: Bürgermeister Bußhardt

Zahl der anwesenden Mitglieder: 13 (Normalzahl 13 Mitglieder)

Namen der nicht Anwesenden Mitglieder: - / -

Schriftführer: Hauptamtsleiter Leonhardt

Sonstige Verhandlungsteilnehmer: Tiefbauingenieur Martin Gugel (zu TOP 2)
Stadtplaner Michael Dorer (zu TOP 3, 4 und 5)
Rechnungsamtsleiter Schuler

Nach der Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass

1. zu der Verhandlung durch Ladung vom 20. Februar 2020 ordnungsgemäß eingeladen worden ist,
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 30. Februar 2020 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. Erschließung „Kreuzfeld – 2. Bauabschnitt“
 - Vorstellung der Planung und der Kostenschätzung
 - Beauftragung der Ausschreibung
3. Bebauungsplan „Ortsmitte“ – 2. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (qualifizierter Teilbereich „Schulstraße“)
 - Aufstellungsbeschluss
4. Erlass einer Satzung über die Veränderungssperre für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte“ (qualifizierter Teilbereich „Schulstraße – Kittelgasse“)
5. Erlass einer Satzung über die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanverfahrens „Unterwald“
6. Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte-West“, Malterdingen
 - Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes
 - Beschluss über die Änderungssatzung
7. Eröffnungsbilanz nach dem Neuen Haushalts- und Kassenrecht (NKHR) zum 1. Januar 2019
 - Vergabe der Arbeiten
8. Bauanträge; Entscheidungen über das gemeindliche Einvernehmen zu Ausnahmen und Befreiungen
 - a) Neubau einer Halle als Kaltlager für Gips, Putz, Gerüste und Werkzeuge, Flst.Nr. 4698/41, Wuhrmatten 1, Malterdingen
 - b) Aufstockung des bestehenden Technik- und Abstellraumes, Flst.Nr. 5653/6, Im Kleb 10, Malterdingen
9. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 4. Februar 2020
10. Bekanntgabe von Beschlüssen der letzten nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung
11. Bekanntgaben, Verschiedenes
12. Fragen und Anregungen der Gemeinderäte

1. Fragen und Anregungen der Zuhörer

a) Stellplatzmarkierungen

Anwohner der Hauptstraße regen an, die vor dem ehemaligen Lebensmittelgeschäft in der Hauptstr. 67 neu zu kennzeichnen, da man die Parkflächen fast nicht mehr erkennen kann.

Bürgermeister Bußhardt sagt dies zu.

b) Parksituation in der Schmiedstraße

Herr Bühler berichtet, dass am Freitagabend letzter Woche wieder der Linienbus eine Viertelstunde blockiert gewesen sei, weil ein Fahrzeug im absoluten Haltverbot und entgegen der Fahrtrichtung geparkt war. Er regt an, das Haltverbot deutlicher zu kennzeichnen und eventuell mit einer Zick-Zack-Linie zu markieren.

Bürgermeister Bußhardt schlägt vor, dies in der Verkehrsschau im April mit den Vertretern des Straßenverkehrsamtes und der Polizei zu besprechen.

c) Bauaushub im Außenbereich

Herr Baer fragt, wieso ein privater Grundstückseigentümer von der Gemeinde aufgefordert worden sei, Bauhaushub von dessen landwirtschaftlichem Grundstück zu entfernen, die Gemeinde Malterdingen jedoch ebenfalls Bauschutt auf einer von ihr verpachteten Fläche ablade.

Bürgermeister Bußhardt stellt klar, dass es sich bei der besagten Fläche der Gemeinde nicht um Bauschutt, sondern um Aushub aus dem Auslauf des Rückhaltebeckens und des Fernerkertalbaches handle. Dies sei zulässig.

2. Erschließung „Kreuzfeld – 2. Bauabschnitt“

- **Vorstellung der Planung und der Kostenschätzung**
- **Beauftragung der Ausschreibung**

Zu diesem Tagesordnungspunkt nimmt Tiefbauingenieur Gugel an der Sitzung teil.

Ingenieur Gugel trägt anhand einer Präsentation den Sachverhalt vor. Ein Ausdruck der Präsentation ist dem Protokoll angefügt. Im Gewerbegebiet „Kreuzfeld“ ist bisher der erste Bauabschnitt bis zur Wendepalte erschlossen. Die Grundstücke Flst.Nr. 6646 und 6646/1 werden nun an einen ortsansässigen Betrieb verkauft. Der Erwerber benötigt am südlichen Ende des Grundstücks Flst.Nr. 6646 eine Zufahrt. Daher muss die Straße „Im Kreuzfeld“ weiter als bisher geplant ausgebaut werden. Auf eine Querverbindung zwischen den Straßen „Im Kreuzfeld“ und „Am Sportplatz“ soll jedoch verzichtet werden. Die Kosten schätzt Ingenieur Gugel auf 493.000 EUR brutto einschließlich Ingenieurhonorar und Straßenbeleuchtung.

Bürgermeister Bußhardt weist darauf hin, dass dieser Erschließungsabschnitt Bestandteil eines Gesamterschließungskonzepts für die im Flächennutzungsplan vorhandene Erweiterungsfläche

für das Gewerbegebiet „Kreuzfeld“ ist. Die Kosten für die Erschließung seien durch den Verkaufspreis abgedeckt.

Auf Fragen der Gemeinderäte Mundinger und Schuh erläutert Ingenieur Gugel, dass für die Zufahrt zum Gelände des Tennisclubs aufgrund des Höhenunterschiedes von rund 1,7 Metern eine etwa zwanzig Meter lange Rampe gebaut werden müsse. Die Abwasserentsorgung für das gesamte Gebiet erfolge ausschließlich über die Straße „Im Kreuzfeld“.

Gemeinderätin Schappacher fragt, ob auch ein Ausbau der Straße „Am Sportplatz“ erforderlich werden könnte.

Der Bürgermeister bestätigt dies.

Gemeinderat Mundinger würde interessieren, was eine Erschließung der gesamten Gewerbefläche kosten würde und welche Erlöse man durch den Verkauf der Gewerbegrundstücke erzielen könnte. Er bittet dies in einer der nächsten Sitzungen darzulegen.

Ein abschließender Beschluss wird nicht gefasst.

3. Bebauungsplan „Ortsmitte“ – 2. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (qualifizierter Teilbereich „Schulstraße – Kittelgasse“)
– **Aufstellungsbeschluss**

Zu diesem Tagesordnungspunkt nimmt Stadtplaner Dorer an der Sitzung teil.

Bürgermeister Bußhardt erläutert den Sachverhalt. Auf den beiden nebeneinander liegenden Grundstücken Flst.Nm. 210 und 211 (Kittelgasse 24 und 26) ist im südlichen, noch unbebauten Bereich an der Schulstraße ein großer Geschosswohnbau geplant. Ein Bauantrag mit Antrag auf Befreiungen wurde eingereicht. Zu einem späteren Zeitpunkt sind nördlich davon an der Kittelgasse zwei weitere Geschosswohnbauten geplant. Die geplanten Gebäude weichen in ihrer Höhe und in ihrem Bauvolumen erheblich von der umgebenden Bebauung ab. Zur Verdeutlichung haben die Gemeinderäte mit der Sitzungsvorlage Lageplan, Ansichten und Schnitte aus dem Bauantrag sowie der Bauvoranfrage erhalten.

Die beiden Grundstücke liegen im „nicht qualifizierten Teilbereich“ des Bebauungsplanes „Ortsmitte“. Im „nicht qualifizierten Teilbereich“ ist nur die Art der Baulichen Nutzung (Dorfgebiet nach § 5 BauNVO) festgesetzt. Zusätzlich gelten örtliche Bauvorschriften. Festsetzungen wie z.B. zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster), zur Grundflächenzahl zur maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und zu Gebäudehöhen werden im „nicht qualifizierten Teilbereich“ nicht getroffen. Die Überprüfung der Bauvorhaben erfolgt somit nach dem Gesetz der „Einfügung“ im Sinne des § 34 BauGB. Danach wären auch Gebäude möglich, die von dem historischen Gebäudebestand erheblich abweichen können.

Am 17. Februar 2020 fand ein Vororttermin mit Vertretern des Landratsamtes und dem von der Gemeindebeauftragten Stadtplaner statt. Dabei wurde auch seitens des Landratsamtes festgestellt, dass das auf der Südseite an der Schulstraße geplante Gebäude in der Höhe und im Bauvolumen erheblich vom umliegenden Bestand abweicht. Es sollte um ein Vollgeschoss reduziert werden. Die beiden nördlich an der Kittelgasse geplanten Gebäude orientieren sich in der Höhe an dem Neubau Kittelgasse 11. Im Vergleich zu den anderen (historischen) Gebäuden ist auch hier eine Überschreitung der vorhandenen Gebäudehöhen festzustellen. Die Gebäude sind als „Grenzfall“ anzusehen. Auch hier ist eine höhenmäßige Einfügung zu prüfen.

Die Verwaltung lehnt die geplante Neubebauung in der vorliegenden Entwurfsfassung ab. Um eine sich einfügende Bebauung zu gewährleisten, wird für den Bereich der oben genannten Grundstücke durch eine Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte“ der „qualifizierte Teilbereich „Schulstraße“ aufgestellt. Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

Zusätzlich soll zur Sicherung der Planungsziele eine Veränderungssperre erlassen werden. Hierzu wird auf den nachfolgenden Tagesordnungspunkt 4 der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 3. März 2020 verwiesen.

Die Überplanung der betroffenen Grundstücke soll in Abstimmung mit dem Bauherrn erfolgen. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, da der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient und mit einer Gesamtgröße von ca. 1.466 m² weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden.

Nach Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs wird dieser dem Gemeinderat zur Billigung und zum Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgelegt.

Bürgermeister Bußhardt berichtet über die einschlägigen Erfahrungen bei dem in der Kittelgasse gegenüber liegenden Gebäude. Dort habe der Gemeinderat zunächst das gemeindliche Einvernehmen bezüglich des Einfügens abgelehnt. Das Landratsamt Emmendingen habe jedoch festgestellt, dass sich das damalige Vorhaben gerade noch einfüge. Es gehe dem Gemeinderat im vorliegenden Fall nicht um einen grundsätzlichen Ausschluss der Schließung von Baulücken. Es solle die Möglichkeit geschaffen werden, zusammen mit dem Bauherrn und dem Stadtplaner eine ortsangepasste Bebauung zu erzielen.

Anschließend zeigt Stadtplaner Dorer anhand einer Präsentation eine kurze Übersicht über die geplante Bebauung und erläutert den Geltungsbereich der vorgeschlagenen 2. Änderung des Bebauungsplans Ortsmitte. Die Art der baulichen Nutzung soll aus dem Zeichnerischen Teil übernommen werden („Dorfgebiet“). Mit dem qualifizierten Teilbereich „Schulstraße – Kittelgasse“ sollen auch das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden. Zudem sollen auch örtliche Bauvorschriften erlassen werden. Eine Mehrfertigung seiner Präsentation ist dem Protokoll angefügt.

Der Gemeinderat fasst sodann folgenden **einstimmigen Beschluss**:

Der Bebauungsplan „Ortsmitte“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) geändert. Die Abgrenzung des Planbereichs der 2. Änderung für den qualifizierten Teilbereich „Schulstraße – Kittelgasse“ ergibt sich aus beigefügtem Übersichtsplan.

4. Erlass einer Satzung über die Veränderungssperre für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte“ (qualifizierter Teilbereich „Schulstraße – Kittelgasse“)

Zu diesem Tagesordnungspunkt nimmt Stadtplaner Dorer an der Sitzung teil.

Bürgermeister Bußhardt erläutert den Sachverhalt. Auf den beiden nebeneinander liegenden Grundstücken Flst.Nm. 210 und 211 (Kittelgasse 24 und 26) ist im südlichen, noch unbebauten Bereich an der Schulstraße ein großer Geschosswohnbau geplant. Ein Bauantrag mit Antrag auf Befreiungen wurde eingereicht. Zu einem späteren Zeitpunkt sind nördlich davon an der Kittelgasse zwei weitere Geschosswohnbauten geplant. Hierzu liegt eine entsprechende Bauvoranfrage vor. Die geplanten Gebäude weichen in ihrer Höhe und in ihrem Bauvolumen erheblich von der umgebenden Bebauung ab.

Die beiden Grundstücke liegen im „nicht qualifizierten Teilbereich“ des Bebauungsplanes „Ortsmitte“, der lediglich die Art der Baulichen Nutzung (Dorfgebiet nach § 5 BauNVO) festgesetzt. Zusätzlich gelten örtliche Bauvorschriften. Festsetzungen wie z.B. zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster), zur Grundflächenzahl zur maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und zu Gebäudehöhen werden im „nicht qualifizierten Teilbereich“ nicht getroffen. Die Überprüfung der Bauvorhaben erfolgt somit nach dem Gesetz der „Einfügung“ im Sinne des § 34 BauGB. Danach wären auch Gebäude möglich, die von dem historischen Gebäudebestand erheblich abweichen können.

Um eine sich einfügende Bebauung zu gewährleisten, hat der Gemeinderat für den Bereich der oben genannten Grundstücke den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte“ (qualifizierter Teilbereich „Schulstraße – Kittelgasse“) beschlossen. Die Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Zur Sicherung der gemeindlichen Planungshoheit ist der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich. Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist mit dem Plangebiet für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte“ identisch.

Der Satzungsentwurf über die Anordnung einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB sowie der Übersichtsplan zur Abgrenzung des Geltungsbereichs der Satzung sind dem Protokoll angefügt (Sitzungsvorlage 6/2020 ö).

Der Gemeinderat fasst sodann folgenden **einstimmigen Beschluss**:

Der Gemeinderat erlässt eine Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte“ (qualifizierter Teilbereich „Schulstraße – Kittelgasse“) in Malterdingen entsprechend beigefügtem Satzungsentwurf.

5. Erlass einer Satzung über die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanverfahrens „Unterwald“

Gemeinderat Mundingen ist als Geschäftsführer und Mitinhaber der im Plangebiet ansässigen Baufirma Mundingen KG befangen. Er nimmt während der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt im Zuhörerraum Platz.

Stadtplaner Dorer nimmt an der Sitzung teil.

Bürgermeister Bußhardt erläutert den Sachverhalt. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11. April 2017 die Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet „Unterwald“ beschlossen.

Die Satzung wurde am 20.04.2017 gem. § 16 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und damit rechtsverbindlich. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre betrug gem. § 5 der Satzung i.V.m. § 17 Abs. 1 S. 1 BauGB zwei Jahre. Am 13. März 2019 hat der Gemeinderat in seiner Sitzung die Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr gemäß § 17 Abs. 1 S. 3 BauGB beschlossen. Die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre wurde am 21. März 2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Im künftigen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Unterwald“ gilt derzeit der Bebauungsplan „Industrie- und Mischgebiet Unterwald“. Dieser überplant einen zentralen Teil der gewerblich nutzbaren Flächen in Malterdingen, insgesamt eine Fläche von über 6 ha. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an die Bahnlinie in Richtung B 3. Die nördliche Grenze des Plangebiets bildet die L 113. Der Bebauungsplan besteht aus zwei Teilgebieten nördlich und südlich der Riegeler Straße.

Anlass für die vorgesehene Bebauungsplanänderung ist die Aufgabe der Nutzung der Firma Ferromatik Milacron, deren bisheriges Betriebsgelände den überwiegenden Teil des Plangebiets umfasst. Die Gemeinde beabsichtigt deshalb die Neuaufstellung des derzeitigen Bebauungsplans „Industrie- und Mischgebiet Unterwald“ als Bebauungsplan „Unterwald“. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unterwald“ entspricht dem Plangebiet des derzeitigen Bebauungsplans „Industrie- und Mischgebiet Unterwald“.

Das bisherige Mischgebiet soll bestehen bleiben. Ziel der Planung ist es, das bisherige Industriegebiet (GI) weit möglichst in ein Gewerbegebiet (GE) umzuwandeln. Künftig sollen erheblich belästigende Gewerbebetriebe, die nur in einem Industriegebiet untergebracht werden können, in dem Plangebiet grundsätzlich nicht mehr zulässig sein. Ursprünglich war geplant, auch das im Nordwesten des Plangebiets gelegene Betriebsgelände des Betonwerks Mundingen von einem

Industriegebiet in ein Gewerbegebiet umzuwandeln. Hierzu hat aber das zuständige Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht des Landratsamts Emmendingen darauf hingewiesen, dass das Betonwerk gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz auf Grund seiner Beschaffenheit in besonderem Maße geeignet ist, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen und die Nachbarschaft erheblich zu belästigen. Da eine atypische Betriebsweise eines Betonwerks nicht möglich ist, gehört dieser Betrieb aus Sicht des Amts für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht des Landratsamts Emmendingen ausschließlich in ein Industriegebiet. Eine Umwandlung des GI in ein GE in diesem Bereich hat das Landratsamt abgelehnt, da ein Betrieb dieser Art in einem Gewerbegebiet immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsfähig wäre. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, im Bereich des Betriebsgeländes des Betonwerks Mundingen auf eine Umwandlung von einem Industriegebiet in ein Gewerbegebiet zu verzichten und in dem dortigen Bereich die Festsetzung als Industriegebiet beizubehalten.

Im Übrigen soll das Industriegebiet jedoch in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden, das nur der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient. Diese Umstufung verfolgt den Zweck, ein verträgliches Nebeneinander mit dem bestehenden Mischgebiet und den nahe gelegenen Sportanlagen zu schaffen, zugleich soll aber eine gewerbliche Nutzung weiterhin erfolgen.

Das Gelände der Firma Ferromatik Milacron wurde 2019 verkauft. Da derzeit für das Plangebiet noch eine Nutzung als Industriegebiet (GI) zulässig ist, könnte der Erwerber gegenwärtig ohne planändernde Maßnahmen ohne weiteres auch erheblich belästigende großflächige Gewerbebetriebe ansiedeln. Dies widerspricht jedoch den städtebaulichen Zielen der Gemeinde, wonach in dem Plangebiet künftig nur noch nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe untergebracht werden sollen.

Die künftige Planung hängt teilweise auch von der vom Erwerber vorgesehenen künftigen Nutzung des Firmengeländes Ferromatik Milacron ab. Da der Verkauf erst vor kurzem erfolgt ist, steht noch kein verbindliches Konzept des Erwerbers für die Weiternutzung fest. Der Erwerber hat in seinen Einwendungen im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanverfahrens am 18.12.2019 gefordert, dass auch für das ehemalige Firmengelände der Fa. Ferromatik Milacron die Festsetzung eines Industriegebiets beibehalten wird. Entsprechende Forderungen wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit noch nicht erhoben. Dadurch, dass der Erwerber des Geländes der Fa. Ferromatik Milacron, das einen großen Teil des Plangebiets ausmacht, erst im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans am 18. Dezember 2019 Einwendungen gegen die geplante Umwandlung des Geländes von einem Industriegebiet in ein Gewerbegebiet erhoben wurden, führt dazu, dass das Bebauungsplanverfahren nicht vor Ablauf der Veränderungssperre abgeschlossen werden kann. Um diese Einwendungen abschließend prüfen zu können, sind zunächst weitere Untersuchungen notwendig, insb. die Einholung eines Lärmgutachtens, das bisher nicht für erforderlich gehalten wurde.

Die nach dem Entwurf des Bebauungsplans vorgesehene Umwandlung des Geländes von einem Industriegebiet in ein Gewerbegebiet würde die angrenzende Wohnbebauung im Mischgebiet stärker schützen als bisher. Ob auch die Beibehaltung eines Industriegebiets mit dem bestehenden benachbarten Mischgebiet vereinbar ist, lässt sich erst dann hinreichend beurteilen, wenn ein Schallgutachten eines qualifizierten Lärmgutachters eingeholt wird und ermittelt worden ist, ob

durch erheblich belästigende Betriebe, die in einem Industriegebiet zulässig sind, die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete an den bestehenden Wohnhäusern des Mischgebiets eingehalten werden.

Die Einholung eines qualifizierten Lärmgutachtens ist auch erforderlich, um § 2 Abs. 3 Alt. 1 BauGB Rechnung zu tragen und ein Ermittlungs- und Bewertungsdefizit hinsichtlich des Lärmschutzes zu vermeiden. Nur die in einem qualifizierten Lärmgutachten ermittelten Beurteilungspegel ermöglichen eine rechtssichere Beurteilung, ob bei der Beibehaltung der Festsetzung eines GI im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Ferromatik Milacron durch dann zulässige erheblich belästigende Betriebe an den maßgeblichen Immissionsorten (hier: in erster Linie die Gebäude im ausgewiesenen Mischgebiet im Westen des Plangebiets) schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden. Kommt das Schallgutachten zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den einschlägigen Immissionsorten im MI überschritten werden, rechtfertigt dies eine Umwandlung des Bereichs des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Ferromatik Milacron von einem GI in ein GE.

Dabei sind nicht nur die Geräuscheinwirkungen aufgrund der tatsächlichen Betriebstätigkeit der im Plangebiet bereits vorhandenen Betriebe in die Betrachtung einzustellen. Vielmehr sind im Sinne einer worst-case-Betrachtung auch die Geräuscheinwirkungen zu berücksichtigen, die von den vorhandenen Betrieben rechtlich möglich sind. Vor allem aber sind im Sinne einer worst-case-Betrachtung die Geräuscheinwirkungen zu berücksichtigen, die bei Festsetzung eines GI bzw. eines GE im Plangebiet für Betriebe rechtlich möglich sind. Die Vorbelastung der vorhandenen Gewerbebetriebe außerhalb des Bereichs des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Ferromatik Milacron ist mit der Zusatzbelastung durch die vorhandenen und geplanten Anlagen auf diesen Betriebsgrundstücken zu überlagern. Die so gebildete Gesamtbelastung ist mit den Immissionsrichtwerten nach Nr. 6.1 TA Lärm zu vergleichen.

Danach kann grundsätzlich nur durch die Ermittlung der Gesamtbelastung und die Erarbeitung eines Schallschutzkonzepts zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten sichergestellt werden, dass durch Betriebe im Plangebiet an den maßgeblichen Immissionsorten (hier: in erster Linie die Gebäude im ausgewiesenen Mischgebiet im Westen des Plangebiets) keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden.

Es liegen daher besondere Umstände vor, die die nochmalige Verlängerung erforderlich machen. Zur Sicherung der gemeindlichen Planungshoheit bis zum Abschluss des Aufstellungsverfahrens zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Unterwald“ ist deshalb gem. § 17 Abs. 2 BauGB die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr erforderlich.

Stadtplaner Dorer gibt einen kurzen Überblick über den bisherigen Ablauf des Aufstellungsverfahrens, über das Plangebiet, über die umliegende gewerbliche Nutzung (Stand 3. Juli 2018) sowie über die Planungsziele. Außerdem stellt der den Unterschied zwischen § 8 Abs. 1 und § 9 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung und den jeweils hierfür geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm dar. Hierzu wird auf dessen Präsentation verwiesen. Ein Ausdruck ist dem Protokoll angefügt.

Gemeinderat Hirzel fragt, ob schon ein Ergebnis des Lärmgutachtens in Aussicht sei.

Hauptamtsleiter Leonhardt informiert, dass bereits ein das Gutachten kurz vor dem Abschluss stehe.

Auf Frage von Gemeinderat Sahl erläutert Bürgermeister Bußhardt die vorgesehene künftige Nutzung des Milacron-Geländes. Das Hochregallager werde künftig von der Firma Ferromatik-Milacron angemietet und genutzt. An das Produktionsgebäude sollen Andockstationen für LKW angebaut werden. Der Bürgermeister informiert, dass er dem neuen Eigentümer gegenüber bestätigt habe, dass sich die Gemeinde einer sinnvollen Nutzung nicht verschließen werde.

Gemeinderat Hildwein fragt, ob der Grundstückseigentümer ein eigenes Lärmgutachten beauftragen könnte.

Dies wird von Bürgermeister Bußhardt verneint. Es bestehe jedoch die Möglichkeit, den Bebauungsplan mittels einer Normenkontrollklage auf seine Rechtmäßigkeit prüfen zu lassen.

Der Gemeinderat fasst sodann folgenden **einstimmigen Beschluss**:

Der Gemeinderat beschließt die Satzung über die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Unterwald“ gemäß beigefügtem Entwurf.

6. Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte-West“, Malterdingen

- Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes
- Beschluss über die Änderungssatzung

Bezüglich des Sachverhalts, den Bürgermeister Bußhardt erläutert, wird auf die Sitzungsvorlage 8/2020 ö verwiesen. Sie ist Bestandteil des Protokolls.

Der Gemeinderat fasst sodann folgenden **einstimmigen Beschluss**:

Der Gemeinderat stimmt der beigefügten Änderung der Satzung zur Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ortsmitte-West“ zu. Auf den beigefügten Lageplan wird verwiesen.

7. Eröffnungsbilanz nach dem Neuen Haushalts- und Kassenrecht (NKHR) zum 1. Januar 2019

- Vergabe der Arbeiten

Bürgermeister Bußhardt erläutert den Sachverhalt. Nach dem neuen kommunalen Haushaltsrecht sind alle Gemeinden verpflichtet, eine Eröffnungsbilanz zu erstellen. Diese stelle die Basis für die Finanzen der Gemeinde für die kommenden Jahre dar. Da die Gemeinde bereits Anfang 2019 das NKHR anwendet, muss die Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2019 erstellt werden. Diese

Arbeiten können von der Verwaltung nicht geleistet werden. Aus diesem Grund wurde die Firma Rödl & Partner, welche bereits die Bewertung des Anlagevermögens für die Gemeinde durchgeführt hat, um ein Angebot gebeten. Man geht von maximal 14 Beratertagen aus, so dass sich die Vergütung auf maximal 18.500 EUR belaufen wird. Die Verwaltung ist bemüht, die Kosten durch gewisse Vorarbeiten zu verringern.

Die Gemeinderäte haben mit der Sitzungsvorlage einen Entwurf des Beratungsvertrages und der Vergütungsvereinbarung erhalten.

Gemeinderätin Schillinger fragt nach dem vorgesehenen Zeitraum der Beratung und bittet die Gemeinderäte über den Fortgang der Beratung zu informieren.

Rechnungsamtsleiter Schuler sagt eine Information zum Beratungsverlauf zu. Der zeitliche Ablauf könne jedoch erst nach einem ersten Beratungsgespräch benannt werden.

Der Gemeinderat fasst sodann folgenden **einstimmigen Beschluss**:

Die Gemeinde Malterdingen vergibt die Arbeiten zur Erstellung der Eröffnungsbilanz nach dem neuen Kommunalen Haushaltsrecht – NKHR – zum 1. Januar 2019 zum Angebotspreis von 18.326 EUR brutto an die Firma Rödl & Partner GmbH aus Nürnberg.

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

a) Neubau einer Halle als Kaltlager für Gips, Putz, Gerüste und Werkzeuge, Flst.Nr. 4698/41, Wuhrmatten 1, Malterdingen

Der Bauherr beantragt den Neubau einer Halle als Kaltlager für Gips, Putz, Gerüste und Werkzeuge auf dem Grundstück Flst.Nr. 4698/41, Wuhrmatten 1, in Malterdingen. Die Halle soll an die nordöstliche Grundstücksgrenze angebaut werden.

Das Grundstück befindet sich im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans „Stöck – Neufassung 2012“. Nach Ziffer 1.4.2 der Bebauungsvorschriften gilt im gesamten Baugebiet ein auf vier Meter erhöhter Grenzabstand. Dieser wird mit der geplanten Grenzbebauung im Nordwesten nicht eingehalten.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann nach § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
- die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Aus Sicht der Verwaltung berührt die beantragte Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar. Sie ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Im gesamten Bebauungsplangebiet gibt es bereits einige baurechtlich genehmigte Grenzbebauungen, für die das gemeindliche Einvernehmen erteilt wurde. Das nach § 36 BauGB erforderliche Einvernehmen der Gemeinde kann auch hier erteilt werden.

Der Gemeinderat fasst sodann folgenden **einstimmigen Beschluss**:

Die Gemeinde Malterdingen erteilt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zu der erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Stöck – Neufassung 2012“ (Nichteinhaltung des erhöhten Grenzabstandes durch geplante Grenzbebauung im Nordosten) für den Neubau einer Halle als Kaltlager für Gips, Putz, Gerüste und Werkzeuge auf dem Grundstück Flst.Nr. 4698/41, Wuhrmatten 1, in Malterdingen.

b) Aufstockung des bestehenden Technik- und Abstellraumes, Flst.Nr. 5653/6, Im Kleb 10, Malterdingen

Das Grundstück Flst.Nr. 5653/6, Im Kleb 10 in Malterdingen befindet sich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kleb“. Im Erdgeschoss befindet sich der Technikraum. Mit ihm wird die östliche Baugrenze überschritten. Für diese Überschreitung der östlichen Baugrenze mit dem eingeschossigen Gebäudeteil im Erdgeschoss einschließlich Terrasse im Obergeschoss um 1,50 m auf einer Länge von 4,99 m hat der Gemeinderat bereits am 6. Dezember 2016 das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Der Bauherr beantragt nun die Aufstockung des bestehenden Technik- und Abstellraumes, um den neu geschaffenen Raum als Hobby- und Ankleideraum zu nutzen.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann nach § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
- die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Aus Sicht der Verwaltung berührt die beantragte Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar. Sie ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Nach Ziffer 1.3.2 der Bauungsvorschriften des Bebauungsplans „Kleb“ dürfen die Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 auf der westlichen, östlichen und südlichen Seite durch Erker, Balkone und Terrassen auf einer Länge von maximal 5,00 m und einer Tiefe von maximal 1,50 m überschritten werden.

Bei dem Anbau handelt es sich zwar um keinen Erker. Die für einen Erker zulässigen Maße werden jedoch nicht überschritten. Der Anbau könnte deshalb analog beurteilt und das nach § 36 BauGB erforderliche Einvernehmen der Gemeinde erteilt werden.

Die nach Bauordnungsrecht erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken sind ebenfalls eingehalten.

Der Gemeinderat fasst sodann folgenden **einstimmigen Beschluss**:

Die Gemeinde Malterdingen erteilt Ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zu der erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Kleb“ (Überschreitung der östlichen Baugrenze mit einer Hauptnutzung um ca. 7,5 m²) für die Aufstockung des bestehenden Technik- und Abstellraumes auf dem Grundstück Flst.Nr. 5653/6, Im Kleb 10 in Malterdingen.

9. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 4. Februar 2020

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

10. Bekanntgabe von Beschlüssen der letzten nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung

Es gibt keine nichtöffentlichen Beschlüsse bekanntzugeben.

11. Bekanntgaben, Verschiedenes

Bürgermeister Bußhardt hat nichts bekanntzugeben.

12. Fragen und Anregungen der Gemeinderäte

a) Parkprobleme in der Schmiedstraße

Gemeinderätin Schappacher berichtet, dass es auch in der Schmiedstraße im Bereich zwischen Gasthaus Rebstock und der Einmündung „An der Hegi“ zu Problemen komme, wenn auf der ganzen Länge auf der Westseite der Straße geparkt werde. Die Straße sei dann zu eng für einen Begegnungsverkehr. Sie sieht hier insbesondere auch eine Gefahr für Radfahrer. Eventuell könnten Sperrflächen ausgewiesen werden, damit zwischendurch immer wieder eine Ausweichstelle entsteht.

Bürgermeister Bußhardt will dies ebenfalls bei der nächsten Verkehrsschau ansprechen.

b) Radweg entlang der B 3 in Richtung Hecklingen

Gemeinderat Pfister weist darauf hin, dass Radfahrer, die statt des Radweges auf der Fahrbahn der Hecklinger Straße in Richtung Hecklingen fahren, bei der ehemaligen Linde wieder auf den bestehenden Radweg wechseln müssen. Dieser Bereich sollte wieder markiert werden.

c) Kritik am Bauhofleiter

Gemeinderat Sahl kritisiert das Handeln und verschiedene Aussagen des Bauhofleiters in Sachen Pachtflächen Baer.

Bürgermeister Bußhardt weist diese Kritik als ungerechtfertigt zurück. Der Bürgermeister habe entschieden, das Pachtverhältnis mit Herrn Baer zu kündigen, weil dieser vereinbarte Bedingungen nicht eingehalten habe.

d) Kritik am Bauhofleiter

Gemeinderat Sahl kritisiert das Handeln und verschiedene Aussagen des Bauhofleiters in Sachen Pachtflächen Baer.

Bürgermeister Bußhardt weist diese Kritik als ungerechtfertigt zurück. Der Bürgermeister habe entschieden, das Pachtverhältnis mit Herrn Baer zu kündigen, weil dieser vereinbarte Bedingungen nicht eingehalten habe.

e) Zugang zum Bahnsteig am Bahnhof Riegel-Malterdingen

Auf Rückfrage von Gemeinderat Hügler erklärt Bürgermeister Bußhardt, dass er sich noch nicht mit dem Bahnstationsmanager in Verbindung gesetzt habe. Er wolle dies jedoch zeitnah erledigen. Er weist darauf hin, dass es sich um Bahngelände handle.

Ausgefertigt, Malterdingen, den _____

Bußhardt, Bürgermeister

Leonhardt, Schriftführer

Gemeinderat

Gemeinderat