

Gemeinde Malterdingen

Niederschrift

über die öffentlichen Verhandlungen des Gemeinderates

am 7. Juli 2020 (Beginn 20:00 Uhr; Ende 21:00 Uhr)

in der Turnhalle der Grundschule Malterdingen

Vorsitzender:	Bürgermeister Bußhardt
Zahl der anwesenden Mitglieder:	11 (Normalzahl 13 Mitglieder)
Namen der nicht Anwesenden Mitglieder:	Gemeinderätin Grafmüller, Gemeinderat Hirzel
Schriftführer:	Verwaltungsfachangestellte Rappold
Sonstige Verhandlungsteilnehmer:	Stadtplaner Dorer , Freiburg Rechnungsamtsleiter Schuler

Nach der Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass

1. zu der Verhandlung durch Ladung vom 26. Juni 2020 ordnungsgemäß eingeladen worden ist,
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 02. Juli 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. Bebauungsplanverfahren „Talmweg II“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a und § 13 b BauGB
 - Geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches
 - Billigung des Entwurfs
 - Beschluss zur Offenlage
3. Dorftreff
 - Vergabe der Elektroarbeiten
4. Bauanträge; Entscheidungen über das gemeindliche Einvernehmen zu Ausnahmen und Befreiungen
 - Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses als Betriebsleiterwohnung, Flst.Nr. 6646/3, Am Sportplatz 6, Malterdingen
5. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 16. Juni 2020
6. Bekanntgabe von Beschlüssen der letzten nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung
7. Bekanntgaben, Verschiedenes
8. Fragen und Anregungen der Gemeinderäte

1. Fragen und Anregungen der Zuhörer

a) Parkplätze im Bereich Hauptstr. 69

Eine Zuhörerin bedankt sich bei der Verwaltung für die Markierung der Parkplätze vor dem Anwesen, Hauptstr. 69.

b) Bebauungsplanverfahren „Wiesental“

Ein Zuhörer erkundigt sich nach dem Sachstand im oben genannten Bebauungsplanverfahren.

Bürgermeister Bußhardt berichtet, dass noch in diesem Jahr die Rechtskraft des Verfahrens erreicht werden soll. Es müsse Rücksicht auf den Artenschutz genommen werden. Ausgleichsflächen müssen geschaffen werden. Dafür sei es notwendig, dass an anderer Stelle Grundstücke gekauft oder langfristig gepachtet werden. Diese Ersatzmaßnahmen müssen wiederum vom Landrat samt Emmendingen genehmigt werden. Auch müsse das Rückhaltebecken erhöht werden. Die Offenlage könne im Herbst erfolgen.

2. Bebauungsplanverfahren „Talmweg II“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a und § 13 b BauGB

- Geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches
- Billigung des Entwurfs
- Beschluss zur Offenlage

Stadtplaner Michael Dorer erläutert hierzu den Sachverhalt. Ein Ausdruck seiner Präsentation ist Bestandteil des Protokolls.

Am 11. September 2018 wurde in öffentlicher GR-Sitzung der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Talmweg II“ und dessen örtlichen Bauvorschriften gefasst. Es wurde beschlossen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).

Die Aufstellung nach § 13b BauGB erfolgt, weil die Gemeinde keine freien Wohnbauflächen mehr im Flächennutzungsplan besitzt und in der Gemeinde Malterdingen weiterhin, also auch in den nächsten Jahren, eine erhöhte Nachfrage nach Baugrundstücken seitens der heimischen Bevölkerung besteht.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden auch das Areal der Fensterbaufirma auf Grundstück Riedhofstraße 20 (Bebauungsplan „Ortsmitte“) sowie die bisher nicht bebaubaren Grundstücke beidseitig der Straße Fernecker Tal (Bebauungsplan „Talmweg“) aufgenommen. Die Fensterbaufirma wird aufgegeben und der Eigentümer beabsichtigt auf dem Grundstück Geschosswohnbau zu errichten. Dadurch kann die schon lang bestehende Lärmproblematik seitens

der Fensterbaufirma städtebaulich gelöst werden. Dessen zu erwartende Lärmemissionen und der Bestandsschutz verhinderten bisher eine Bebauung auf den angrenzenden Grundstücken.

Zusätzlich wurde an die Verwaltung der Wunsch herangetragen, auf den beiden Grundstücken Flst.Nrn. 7173 und 7174, welche im bestehenden Bebauungsplan „Talmweg“ für eine Einzelhausbebauung vorgesehen waren, ebenfalls Geschosswohnbau als sozialer Wohnbau vorzusehen, um eine ausreichende Anzahl bezahlbarer Wohnungen in der Gemeinde bereitzustellen. Diese Bebauung hätte sich an der geplanten Bebauung auf dem Areal der Fensterbaufirma orientieren sollen, so dass sich die beiden Projekte städtebaulich ergänzt hätten. In dem von Stadtplaner Dorer in der Sitzung vorgestellten Bebauungsplanentwurf ist dies noch entsprechend dargestellt. Allerdings wurde diese Variante kurz vor der Sitzung wieder verworfen. Eine Änderung des Planentwurfs war bis zur Sitzung nicht mehr möglich. Stadtplaner Dorer erläutert dies in seinem Vortrag.

Der neu zu überplanende Bereich ist der zweite Bauabschnitt des südwestlich angrenzenden Wohnbaugebietes „Talmweg“. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich daher stark am Bebauungsplan „Talmweg“.

Die lange Zeit zwischen dem Aufstellungsbeschluss am 11. September 2018 nach § 2 Abs. 1 BauGB und dem Beschluss zur Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB war erforderlich, um die artenschutzrechtlichen Belange durch das Büro ABL Dipl. Biologen Brinckmeier und die wasserwirtschaftlichen Belange durch das Ing.-Büro Zink zu klären und zu bearbeiten. Die vorgelegten, umfangreichen Untersuchungen zum Artenschutz, dem Flussgebietsmodell und dem Hochwasserschutz wurden vom Landratsamt Emmendingen gebilligt. Es wurde nachgewiesen, dass bei der Planung keine „nicht ausgleichbaren Eingriffe“ ausgeschlossen werden können. Die Planung kann daher im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a und 13b BauGB durchgeführt werden.

Da der Bebauungsplan nicht nur Außenbereichsflächen im Sinne von § 13b BauGB beinhaltet, sondern auch Innenbereichsflächen im Sinne von § 13a BauGB, muss der Bebauungsplan nicht nur nach § 13b aufgestellt werden (Beschluss vom 18.09.2018), sondern auch nach § 13 a BauGB. Wichtig ist, dass der Beschluss zur Durchführung des Aufstellungsverfahrens nach § 13 b BauGB fristgemäß bis zum 31. Dezember 2019 erfolgte.

Im Rahmen der Planung wurde festgesetzt, dass es eine fußläufige Verbindung zum Kinderspielplatz im Baugebiet „Talmweg“ (Brücke über den Malterdinger Dorf Bach) geben soll. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird daher geringfügig in diesem Bereich erweitert.

Nach Billigung des Bebauungsplanes und dessen örtlichen Bauvorschriften, den Beschlüssen zu § 13 a BauGB und zur Erweiterung des Geltungsbereiches kann die Durchführung der Offenlage des vorliegenden Entwurfs beschlossen werden. Die Durchführung der Offenlage ist im Sommer 2020 geplant.

Der Gemeinderat fasst folgenden **einstimmigen Beschluss**:

- a) Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplans „Talmweg II“ wird im Bereich der Überlagerung mit den beiden Bebauungsplänen „Talmweg“ und „Ortsmitte“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Für den übrigen Bereich erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB.
- b) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Talmweg II“ wird wie im Entwurf dargestellt geringfügig um den die Fläche für das Brückenbauwerk zur Fußwegverbindung zum Kinderspielplatz erweitert.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplans „Talmweg II“ sowie der zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften, jeweils in der Fassung vom 7. Juli 2020, werden gebilligt mit der Maßgabe, dass auf den beiden Grundstücken Flst.Nr. 7173 und 7174 statt des im Entwurf dargestellten Geschosswohnungsbaus nun Einzelhäuser vorgesehen werden. Die Art der baulichen Nutzung wird für diese beiden Grundstücke als WA 1 festgesetzt.
- d) Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme in Form einer einmonatigen Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben. Gleichzeitig werden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Offenlageunterlagen werden außerdem auf der Internetseite der Gemeinde Malterdingen veröffentlicht (§ 4 a Abs. 4 BauGB).

Im Anschluss daran verlässt Stadtplaner Dorer die Sitzung.

3. **Dorftreff**

– **Vergabe der Elektroarbeiten**

Gemeinderat Sahl ist als Mitbieter befangen. Er nimmt während der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt im Zuhörerraum Platz.

Bei der beschränkten Ausschreibung wurden fünf Firmen angeschrieben. Es wurden 3 Angebote abgegeben.

Die Angebote belaufen sich zwischen 38.465,77 Euro und 44.779,57 Euro.

Die Verwaltung schlägt vor, den Auftrag an die günstigste Bieterin, die Firma Langenbach aus Malterdingen zum Angebotspreis von 38.465,77 Euro zu vergeben.

Gemeinderätin Schappacher hält die Kosten für die Elektroarbeiten für zu hoch. Sie vermisst eine genaue Aufstellung der entsprechenden Arbeiten.

Ein Fachplaner habe zusammen mit dem Architekten, so Bürgermeister Bußhardt die Ausschreibung erarbeitet. Eine entsprechende Planübersicht liegt der Gemeinde vor. Er verspricht, künftige Ausschreibungen im Detail mit dem Gemeinderat zu beraten.

Gemeinderätin Schillinger schlägt ein Treffen des Seniorenausschusses noch vor der Sommerpause vor.

Der Gemeinderat fasst bei zwei Enthaltungen folgenden **mehrheitlichen Beschluss**:

Die Elektroarbeiten werden an die Firma Langenbach aus Malterdingen zum Angebotspreis von 38.465,77 Euro vergeben.

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

– **Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses als Betriebsleiterwohnung, Flst.Nr. 6646/3, Am Sportplatz 6, Malterdingen**

Die Bauherrin beantragt den Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses als Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück Flst.Nr. 6646/3, Am Sportplatz 6, Malterdingen.

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kreuzfeld“. Die Art der baulichen Nutzung ist als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Nach § 8 Abs. 3 BauNVO können in einem Gewerbegebiet (GE) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

Nach § 31 BauGB können solche Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen werden, die im Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Nach Ziffer 1.1.4 des Bebauungsplans sind von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur solche für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungstätten ausgeschlossen.

Das Betriebsleiterwohnhaus soll als Betriebsleiterwohnung der Werbeagentur aufwind GmbH zugeordnet werden. Das Betriebsgrundstück grenzt nordwestlich an das Baugrundstück an. Die Erforderlichkeit einer Betriebswohnung wird damit begründet, dass die Firma in Malterdingen ein eigenes Rechenzentrum betreibt, dessen Server eine 24-Stunden-Betreuung, d.h. auch außerhalb der Arbeitszeiten, benötigen. Außerdem werden in der Firma komplexe Bauteile gefertigt, bei denen zum Teil ununterbrochene Fertigungszeiten, die teilweise Tage dauern, anfallen. Auch hier ist eine Betreuung der Anlagen außerhalb der Arbeitszeiten notwendig.

Im gesamten Malterdinger Gewerbegebiet wurden bereits mehrere Wohnhäuser errichtet, die als Betriebswohnungen genutzt werden. Aus städtebaulicher Sicht spricht nichts gegen eine Ausnahme nach § 8 Abs. 3 BauNVO. Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden.

Der Gemeinderat fasst folgenden **einstimmigen Beschluss**:

Die Gemeinde Malterdingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu der erforderlichen Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Kreuzfeld“ (Zulassung einer Betriebsleiterwohnung im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 BauNVO) für den Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses als Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück Flst.Nr. 6646/3, Am Sportplatz 6, Malterdingen.

5. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 16. Juni 2020

Die Gemeinderäte haben mit der Sitzungseinladung Kopien der Protokolle erhalten. Nachdem keine Einwendungen erhoben werden, gelten die Protokolle als genehmigt.

6. Bekanntgabe von Beschlüssen der letzten nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung

**1. Untersuchungen für ein Parkraumkonzept
- Auftragsvergabe**

Die Rapp Trans AG erhält den Auftrag zur Entwicklung einer Parkraumkonzeption laut Angebot vom 3. Juni 2020 (Bericht-Nr. 20D10/WW) zum Angebotspreis von 11.195,52 Euro brutto.

2. Verlängerung der Baufrist für das Gewerbegrundstück Flst.Nr. 6611 bis zum 30. Juni 2022

Die Verlängerung der Baufrist für das Grundstück Flst.Nr. 6611 wird abgelehnt.

7. Bekanntgaben, Verschiedenes

Bürgermeister Bußhardt hat nichts bekanntzugeben.

8. Fragen und Anregungen der Gemeinderäte

a) Finanzielle Situation der Gemeinde Malterdingen

Gemeinderätin Schillinger bittet um einen Zwischenbericht bezüglich Corona über die finanzielle Situation und Projekte in der Gemeinde.

Bürgermeister Bußhardt weist darauf hin, dass für das Jahr 2020 keine Gewerbesteuerausfälle zu erwarten sind. Auch das Land Baden-Württemberg würde seinen Verpflichtungen nachkommen bzw. gemachte finanzielle Vereinbarungen einhalten. Eine Unterstützung der Kommunen wurde zugesichert.

Ausgefertigt, Malterdingen, den _____

Bußhardt, Bürgermeister

Rappold, Schriftführerin

Gemeinderat

Gemeinderat