

## **Aus dem Gemeinderat vom 22.04.2024**

Am Montag dem 22.04.2024 tagte der Gemeinderat unter dem Vorsitz von Bürgermeister Manuel Stärk. Es konnte eine stattliche Anzahl von interessierten Bürgerinnen und Bürgern im Vortragsraum begrüßt werden.

Im Vorfeld tagte ebenso öffentlich der Verwaltungsausschuss und stimmte der Annahme einer Spende zu. Herr Bürgermeister Manuel Stärk bedankte sich im Namen der Gemeinde für die eingegangene Spende.

### **Bürgerfragestunde**

Zu Beginn einer jeden Sitzung findet die Bürgerfragestunde statt.

Ein Bürger regte an, dass man die Max-Eyth-Straße, die nach der Bebauung in westlicher Richtung weiter in Richtung Mettenberg führt, für den Verkehr sperrt und nur noch die Durchfahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge gestattet. Dies wäre früher bereits der Fall gewesen wurde dann aber vor Jahren geändert. Bürgermeister Stärk sicherte zu, die Anregung aufzunehmen und zu prüfen.

Ein weiterer Bürger merkte an, dass das Bahnhofsgebäude nicht schön aussehe. Er wollte wissen, wem dieses gehöre und ob die Gemeinde hier keine Handhabe hätte. Bürgermeister Stärk erläuterte, dass sich das Gebäude im privaten Eigentum befindet und dass man aus Datenschutzgründen keine Aussagen zum Eigentümer treffen könne. Grundsätzlich kann aber jeder Eigentümer mit seinem Gebäude machen was er möchte, solange die Verkehrssicherungspflicht erfüllt sei. Gleichwohl ist die Gemeinde Immendingen daran interessiert, dass der Bereich um den Bahnhof wieder attraktiver werde, da der Gemeinde sehr wohl bewusst ist, dass dieser Bereich aufgrund des Knotenpunktes im Fokus vieler Reisender stehe.

Folgende Punkte wurden beraten:

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan inklusive Vorhaben- und Erschließungsplänen und örtliche Bauvorschriften „Hinterwieden II – 1. Änderung,, Hier: Beratung und Beschluss über den Durchführungsvertrag**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 30.10.2023 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans inkl. Vorhaben- und Erschließungsplänen und örtlichen Bauvorschriften „Hinterwieden II – 1. Änderung“ gefasst. Auf Grundlage der Bebauungsplanentwürfe vom 30.10.2023 und 18.03.2024 wurden die Verfahrensschritte zur Veröffentlichung im Internet sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt, Der **Durchführungsvertrag** enthält entsprechend den gesetzlichen Regelungen des §12 BauGB Inhalte zur Durchführung des mit dem Bebauungsplan zugelassenen Vorhabens „Hinterwieden II – 1. Änderung“. Dies umfasst unter anderem Durchführungsfristen und Regelungen zur Kostentragung. Auf die Details des Vertrages wurde in der Gemeinderatssitzung am 22.04.2024 mündlich eingegangen und erläutert. Der Vorhabenträger musste den Durchführungsvertrag bis zur Sitzung am 22.04.2024 unterzeichnen.

Mit dem Beschluss des Gemeinderates wurde der Bürgermeister ermächtigt diesen Durchführungsvertrag ebenfalls zu unterzeichnen. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans inkl. Vorhaben- und Erschließungsplänen und örtlichen Bauvorschriften „Hinterwieden II – 1. Änderung“ durch öffentliche Bekanntmachung, wird der Durchführungsvertrag wirksam. Der Gemeinderat stimmt einstimmig dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan inkl. Vorhaben- und Erschließungsplänen sowie örtlichen Bauvorschriften „Hinterwieden II – 1. Änderung“ zu. Der Bürgermeister wurde, ebenfalls einstimmig, ermächtigt und beauftragt, den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan inkl. Vorhaben- und Erschließungsplänen sowie örtlichen Bauvorschriften „Hinterwieden II – 1. Änderung“ nach §12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu unterzeichnen.

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan inklusive Vorhaben- und Erschließungsplänen und örtliche Bauvorschriften „Hinterwieden II – 1. Änderung“, Hier: Billigung Abwägung und Satzungsbeschlüsse**

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung im Bereich der südlichen Max-Eyth-Straße wurde im Jahr 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Hinterwieden II“ beschlossen. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Hinterwieden II“ sind mit öffentlicher Bekanntmachung am 06.03.2020 in Kraft getreten. Bei der Prüfung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten hat sich ergeben, dass das bisherige Ziel, die gesamte private Parkierung in Tiefgaragen unterzubringen, nicht realisierbar ist. Demnach erfolgte in Abstimmung mit der Gemeinde Immendingen eine Umplanung, die allerdings nicht mehr mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Hinterwieden II“ vereinbar ist. Da die Gemeinde nach wie vor dringend Wohnraum benötigt, hat sie sich dazu entschlossen, die Festsetzungen und baulichen Vorschriften entsprechend anzupassen. Da das Plangebiet in unterschiedlichen Geschwindigkeiten von Norden nach Süden entwickelt werden soll, werden zwei Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der nördlichste hier vorliegende Bereich, wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch überplant. Mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann die Möglichkeit genutzt werden, die zulässige Nutzung ohne Bindung an den Festsetzungskatalog des Baugesetzbuches konkret vorzuschreiben und den Bauherren zu verpflichten, innerhalb angemessener Zeit das Planrecht auszuüben. Hierzu werden in einem flankierenden Durchführungsvertrag Regelungen aufgenommen, der als Wirksamkeitsvoraussetzung für den Bebauungsplan erforderlich ist. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um die vorgenannten städtebaulichen Ziele erreichen zu können, wird für das Plangebiet der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB in der Sitzung am 30.10.2023 gefasst. Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Auf die Ausführungen in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde verwiesen. Auf Grundlage des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Hinterwieden II – 1. Änderung“ mit Stand vom 30.10.2023 wurde die

Veröffentlichung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.11.2023 bis 15.12.2023 sowie die Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen und Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 09.11.2023 bis 15.12.2023 durchgeführt. Die vorgebrachten Anregungen führten zu Änderungen und Ergänzungen in der Planung und damit einhergehend in den Vorhaben- und Erschließungsplänen. Deshalb musste entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan erneut veröffentlicht und die Behörden erneut beteiligt werden. Da es sich bei den vorgenannten Änderungen größtenteils um Planungsdetails handelte und keine grundlegenden Änderungen an der Planung gegenüber dem Entwurfsstand vom 30.10.2023 wurde entsprechend den Regelungen des § 4a Abs. 3 BauGB der Zeitraum der erneuten Beteiligungen verkürzt. Die erneute Veröffentlichung im Internet fand im Zeitraum vom 25.03.2024 bis einschließlich 09.04.2024, die erneute Beteiligung der Behörden vom 20.03.2024 bis einschließlich 09.04.2024 statt. Die Ergebnisse der Beteiligungsschritte wurden dem Gemeinderat in der Sitzung mündlich erläutert. Nachdem an der Planung keine Änderungen mehr vorgenommen werden mussten, die zu einer erneuten Veröffentlichung im Internet und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geführt hätten, können die Satzungsbeschlüsse zur Beendigung des Verfahrens gefasst werden. Nach öffentlicher Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse treten der vorhabenbezogene Bebauungsplan inkl. Vorhaben- und Erschließungspläne und die örtlichen Bauvorschriften „Hinterwieden II – 1. Änderung“ in Kraft. Der im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließende Durchführungsvertrag enthält entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 12 BauGB Inhalte zur Durchführung des Vorhabens. Dies umfasst unter anderem Durchführungsfristen und Regelungen zur Kostentragung. Der Durchführungsvertrag wurde, wie oben ausgeführt, im vorausgehenden Tagesordnungspunkt behandelt.

Der Gemeinderat stimmt den Beschlussvorschlägen der Verwaltung entsprechend der Abwägungstabelle vom 09.04.2024 einstimmig zu. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hinterwieden II – 1. Änderung“ in der Fassung vom 15.03.2024 bestehend aus dem zeichnerischen Teil, Textteil und der Begründung sowie die Vorhaben- und Erschließungspläne 1 / 13 bis 13 / 13 jeweils vom 22.04.2024 wurden einstimmig gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 GemO als Satzung beschlossen. Die zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften „Hinterwieden II – 1. Änderung“ vom 15.03.2024 wurden einstimmig nach § 74 Abs. 1 und 7 LBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan inkl. Vorhaben- und Erschließungspläne und die örtlichen Bauvorschriften „Hinterwieden II – 1. Änderung“ sind durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft zu setzen.

**Ergänzungss. „Mauenheim, Flst.-Nr.2494, Mauenheimer Straße,, 1. Änd. u. Erw.. Hier: Billigung angepasster öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen Land-Vorhabensträger- Gemeinde sowie ein öffentlich- rechtlicher Vertrag zw. Gemeinde u. Vorhabensträger**

Die ehemals im Ortskern von Mauenheim ansässige Sanitärfirma Bürsner beabsichtigte 2016 aus der Gemengelage auszulagern. Der bestehende Standort

war zu klein geworden und dies erzeugte zunehmend Konflikte mit der Nachbarschaft. Um den Unternehmer am Ort zu halten, wurde gemeinsam mit der Gemeinde eine Umsiedlung ins Auge gefasst. So sollte auf dem Flurstück Nr.2494 am Ortsrand eine Gewerbehalle entstehen. Um die Bebauung und Nutzung zu ermöglichen, wurde durch die Erweiterungssatzung „Mauenheim, Flst.-Nr. 2494, Mauener Straße“ vom 24.02.2017 Baurecht geschaffen und ein Großteil des Flurstücks 2494 in den Zusammenhang des bebauten Ortsteils aufgenommen. Bei der baulichen Umsetzung wurde die Gewerbehalle nicht wie geplant, sondern teilweise südlich außerhalb des Geltungsbereichs der Erweiterungssatzung und innerhalb der Ausgleichsfläche E2 errichtet. Zwischenzeitlich hat das Sanitärunternehmen zusätzlichen Expansionsbedarf auf dem Grundstück angemeldet und möchte die vorhandene Gewerbehalle durch Anbauten erweitern. Um den vorliegenden Missstand der Positionierung der Halle außerhalb des Geltungsbereichs aufzulösen, den damit einhergehenden Defizit an Ausgleichs- und Kompensationsfläche zu berichtigen und für den neuerlichen Erweiterungswunsch das nötige Baurecht zu schaffen, soll die Ergänzungssatzung nun geändert und erweitert werden.

Der Ergänzungssatzung wurden folgende Planungsziele zugrunde gelegt:

- Berichtigung des Baurechts hinsichtlich der Lage der Bestandshalle
- Schaffung von Baurecht für eine geplante Erweiterung nach Süden
- Deckung der nötigen Ausgleichs- und Kompensationsflächen der ursprünglichen Ergänzungssatzung und der 1. Änderung

Durch die Aufstellung der Änderung der Ergänzungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung bzw. Nutzung der Fläche entsprechend den obigen Planungszielen geschaffen werden.

In der Sitzung sollte als nachfolgender Sitzungspunkt das Ergebnis der Abwägung eingegangener Stellungnahmen vorgestellt und der Satzungsbeschluss gefasst. Bestandteil der Ergänzungssatzung um die umweltlichen Eingriffe zu kompensieren ist hierfür ein öffentlich-rechtlicher Vertrag. In diesem Sitzungspunkt sollten nun die beiden angepassten Verträge gebilligt werden. Die Gemeinde müsse hierfür einen Vertrag mit dem Land, Vorhabensträger abschließen bzw. den Vertrag vom 30.03.2017 anpassen. Der größte Teil der Änderungen sind redaktionelle Änderungen wie Datumsanpassungen. Ebenfalls wird die schon im damaligen Vertrag festgelegte Flachlandmähwiese um 1.500 m<sup>2</sup> erweitert. Der zweite Vertrag vom 12.06.2017 zwischen Vorhabensträger und der Gemeinde muss ebenfalls um die oben benannte Fläche angepasst werden. Die Kostentragung und Verpflichtungen des Vorhabenträgers aus 2017 bleiben bestehen. Die 1. Änderung des öffentlich-rechtlichen Vertrags zwischen Land- Vorhabensträger und Gemeinde für die Ergänzungssatzung „Mauenheim, Flst.-Nr. 2494, Mauener Straße“ 1. Änderung und Erweiterung Gemeinde wurde einstimmig gebilligt. Die 1. Änderung des öffentlich-rechtlichen Vertrags zwischen Vorhabensträger und Gemeinde für die Ergänzungssatzung „Mauenheim, Flst.-Nr. 2494, Mauener Straße“ 1. Änderung und Erweiterung Gemeinde wurde einstimmig gebilligt.

**Ergänzungssatzung „Mauenheim, Flst.-Nr. 2494, Mauener Straße,, 1. Änderung und Erweiterung. Hier: Abwägung der Stellungnahmen der Auslegung wird gebilligt + Satzungsbeschluss**

Die Erstellung von Ergänzungssatzungen erfolgt gemäß §34 Abs.6 BauGB über §13 BauGB (vereinfachtes Verfahren).

Im Aufstellungsverfahren nach §13 BauGB kann, wie im vorliegenden Fall, von der frühzeitigen Beteiligung nach §3 Abs.1 und §4 Abs.1 BauGB abgesehen werden. Für diese Satzung soll die formelle Beteiligung nach §3 Abs.2 und §4 Abs.2 BauGB durchgeführt werden. Mit dieser Satzung oder ihrem Vollzug wird weder die Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG noch nach Landesrecht begründet. Zudem bestehen im vorliegenden Fall keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigungen der in §1 Abs.6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter. Demzufolge kann von einer Umweltprüfung, der Angabe umweltbezogener Informationen sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Dennoch wurden die umweltrelevanten Auswirkungen der Ergänzungssatzung dargestellt, da sie im Verfahren weiterhin als Abwägungsbelang gelten. Es wurde der Frage nachgegangen, ob durch die geplante Umnutzung des Geländes mit erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt zu rechnen ist. Zudem wurden Art und Umfang von in der Ergänzungssatzung festzusetzenden Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 2735 ermittelt und festgelegt. In der Sitzung des Gemeinderats am 29.01.2024 wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt und der Auslegungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 12.02.24 bis einschließlich 13.03.24. Die Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 28.02.24 bis einschließlich 01.04.24. In dieser Sitzung wurde das Ergebnis der Abwägung eingegangener Stellungnahmen vorgestellt und es sollte der Satzungsbeschluss gefasst werden. Zur Beurteilung der Bebaubarkeit wurde 2016/17 der Artenschutz gutachterlich untersucht. Der Bestand der Vögel und Fledermäuse im Gebiet wurden von Baader Konzept untersucht. Die Ergebnisse wurden in einem Artenschutzgutachten dargelegt und die erforderlichen Maßnahmen entsprechend umgesetzt. Für die 1. Änderung und Erweiterung fand am 14.12.2023 ein erneuter Ortstermin statt. Im Rahmen des Verfahrens wurde keine erneute artenschutzrechtliche schriftliche Beurteilung durchgeführt. Die geplante 1. Änderung und Erweiterung erfolgt auf bereits vorgenutzten, versiegelten Flächen, so dass es nicht zum Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 BNatSchG kommen wird. Für künftige Bauvorhaben werden dennoch zwei Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Zudem wurden die schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Erweiterung erneut von Heine + Jud untersucht und bewertet. Auf Grundlage der Ergänzungssatzung „Mauenheim, Flst.-Nr. 2494, Mauenheimer Straße“ festgesetzt durch Satzung vom 20.02.2017 wurde der vorliegende Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung mit den textlichen Festsetzungen und Begründung erstellt. Die Satzung wurde Richtung Süden auf das gesamte Flurstück 2494 ausgedehnt und die Baugrenze so angepasst, dass die bestehende Halle und die geplanten Anbauten abgedeckt sind. Die durch diese Änderung benötigten Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen wurden planintern festgesetzt. Die bestehenden Festsetzungen der Erweiterungssatzung wurden für die 1. Änderung übernommen. So wurden für das Maß der baulichen Nutzung Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, der Höhenlage der Gebäude sowie zur Dachform getroffen. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde über eine Baugrenze definiert. Zudem wurden Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbauten Flächen, zur Entwässerung sowie zu den Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Der Entwurf wurde vom Planungsbüro Project GmbH, Esslingen ausgearbeitet. Die Abwägung der

eingegangen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplans „Mauenheim, Flst.-Nr. 2494, Mauenheimer Straße“ 1. Änderung und Erweiterung, in der Fassung vom 28.03.2024, wurde einstimmig gebilligt. Die Satzung des Bebauungsplans mit Begründung sowie den Örtlichen Bauvorschriften „Mauenheim, Flst.-Nr. 2494, Mauenheimer Straße“ 1. Änderung und Erweiterung, jeweils in der Fassung vom 28.03.2024, wurde einstimmig beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplans mit Begründung sowie den Örtlichen Bauvorschriften „Mauenheim, Flst.-Nr. 2494, Mauenheimer Straße“ 1. Änderung und Erweiterung, jeweils in der Fassung vom 28.03.2024 sind durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft zu setzen.

### **Einrichtung einer Tempo 30-Zone für die Max-Eyth-Straße**

In den vergangenen Jahren wurde sukzessive in allen Orts-Straßenzügen in Immendingen eine Tempo-30 Zone ausgewiesen. Als letztes Gebiet fehlt noch der Bereich der Max-Eyth-Straße, beginnend ab der Einmündung von der Bachzimmerer Straße in Richtung Sporthalle bis zur Einmündung in die Bachzimmerer Straße im Bereich Max-Eyth-Straße Haus Nummer 2. Es wurde mit der Straßenverkehrsbehörde beim Landratsamt Tuttlingen Kontakt aufgenommen und am Donnerstag den 22.02.2024 fand eine Verkehrsschau in Immendingen statt. In der an diesem 22.02.2024 stattgefundenen Verkehrsschau mit dem Straßenverkehrsamt sowie der Polizei wurde bei der Ortsbesichtigung zu dieser Anregung festgestellt, dass die Tempo 30-Zone unproblematisch und mit wenig finanziellem Aufwand für den gesamten Bereich angeordnet werden könnte. Erforderlich für die Einrichtung ist ein zustimmender Gemeinderatsbeschluss, in dessen Folge das Straßenverkehrsamt die erforderliche Anordnung treffen kann. Die Verwaltung befürwortet die Ausweitung der Tempo 30-Zone in diesem Bereich auch im Hinblick auf die Sporthalle und dem damit hohen Personenaufkommen. Der Ausweisung einer Tempo 30-Zone für die Max-Eyth-Straße wurde einstimmig zugestimmt. Die Verwaltung wurde ermächtigt die erforderlichen Schritte einzuleiten und die Anordnung beim Straßenverkehrsamt zu beantragen.

### **Baugesuche**

Der Gemeinderat hatte über 3 Baugesuche zu beraten. Bei den 3 Baugesuchen wurde jeweils das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

### **Bekanntgaben**

Herr Bürgermeister Stärk berichtete, dass dem Südkurier ein Tippfehler in der Samstagsausgabe unterlaufen sei. Die Sperrung der L225 in Richtung Mauenheim beginnt ab dem 20.05.2024 und nicht wie vom Südkurier berichtet am 20.04.2024. Der Südkurier wurde auf die falsche Veröffentlichung hingewiesen und die Korrektur wurde bereits in der Montagsausgabe eingestellt.

Ebenfalls teilte Bürgermeister Stärk mit, dass das Gaskonzessionsverfahren nun endlich seinen Abschluss gefunden hat. Die Gemeinde hat auch in zweiter Runde vor dem Landgericht Stuttgart obsiegt und die klagende Partei hat das neuerliche Urteil nun auch anerkannt.

Weiter berichtete der Bürgermeister, dass das Stromkonzessionsverfahren diese Woche im Bundesanzeiger veröffentlicht wird.

Abschließend berichtete Bürgermeister Stärk, dass der Zuwendungsbescheid des Landes bzgl. der Hochwasserschutzmaßnahme für den Langtalgraben in Mauenheim eingegangen ist.