

## **Bericht aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung 28. Oktober 2021**

### **Lärmaktionsplan Stufe 3**

#### **Offenlagebeschluss**

Die Gemeinde Mönchweiler ist gemäß § 47e Abs. 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) i.V.m. § 6 Abs. 6 der Immissionsschutz-Zuständigkeitsverordnung für Baden-Württemberg (BImSchZuVO) zuständig für die Aufstellung eines Lärmaktionsplanes in ihrem Gebiet. Nachdem die Gemeinde in Stufe 2 bereits einen qualifizierten Lärmaktionsplan aufgestellt hatte wird gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 25.02.2021 der Lärmaktionsplan ebenfalls im qualifizierten Verfahren fortgeschrieben.

Von der aktuellen LUBW-Kartierung in Stufe 3 ist die B 33, zwischen den Gemarkungsgrenzen, betroffen. Bei der Fortschreibung der kommunalen Lärmaktionsplanung wird zusätzlich freiwillig die L 181 OD Mönchweiler betrachtet. Hierzu wurde der Straßenverkehrslärm entlang der Kartierungsstrecken (B 33 / L 181 OD Mönchweiler) unter Berücksichtigung der aktuellen Verkehrszahlen neu kartiert. Nach Abstimmung mit der Verwaltung wurde die Wirkung diverser Lärminderungsmaßnahmen berechnet. Die Ergebnisse der Wirkungsanalyse und die Abwägung und Auswahl der Lärminderungsmaßnahmen für die untersuchten Streckenabschnitte wurden in der öffentlichen Sitzung von Herrn Wahl und Herrn Helbig von der Rapp Trans AG aus Freiburg vorgestellt.

*Der Gemeinderat hat einstimmig die Ergebnisse der Lärmkartierung und der Wirkungsanalyse zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat hat sich einstimmig für folgende Lärminderungsmaßnahmen ausgesprochen:*

- *Lärmschutzwand entlang der B 33 an der östlichen Seite (auf Höhe der Bebauung)*
- *Geschwindigkeitsbeschränkung aus Lärmschutzgründen:*
  - *Tempo 50 ganztags für B 33 im Bereich der Bebauung 2 (anstatt 70 km/h)*
  - *Tempo 30 ganztags für L 181 Hindenburgstraße /Königsfelder Straße (anstatt 50 km/h)*

*Der Gemeinderat hat ebenfalls einstimmig die Verwaltung mit der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden / Träger öffentlicher Belange beauftragt.*

### **Gründung einer Quartiersgesellschaft zur Entwicklung und Umsetzung einer regenerativen Nahwärmeversorgung Neubaugebiet Kälberwaid III**

#### **Eckpunktpapier einer Kooperationsvereinbarung**

Der Tagesordnungspunkt wurde von der Tagesordnung abgesetzt.

### **Konzeptvergabe Neubaugebiet Kälberwaid III - Angebotsverfahren**

Gegenstand des Verfahrens ist die Veräußerung einer Teilfläche im geplanten Wohnbaugebiet „Kälberwaid III“ (Flst. Nr. 289, teilweise) mit einer Größe von ca. 15.000 qm, dessen Eigentümerin die Gemeinde Mönchweiler ist. In diesem Bereich soll ein Geschosswohnungsbau sowie eine kompakte Reihenhausbauung entstehen. Der Bebauungsplan gibt diese Möglichkeit her und die Verwaltung hält es für wichtig, dass eine kostenbewusste Bau- und Wohnform entsteht. Die Gemeinde startet mit einem starken nachhaltigen Vorzeigeprojekt in Sachen Klimaschutz. Mit der kalten Nahwärme wird Heizen und Kühlen ausschließlich über regenerative Energieträger abgedeckt. Einen ressourcenschonenden Umgang mit dem zur Verfügung stehenden Land ergibt bei einer guten Planung auch Freiraum für eine gute Außenraumgestaltung.

Hier soll das klassische Einfamilien- und Reihnhaus sowie auch eine kompakte Bauweise und der Geschosswohnungsbau als starker Rücken seine Berücksichtigung finden. Mit einem ausgewogenen Wohnmix aus Familienwohnungen und kleinen Wohneinheiten sind auch generationenübergreifende Wohnformen möglich.

Verschiedenen Investoren haben bereits Interesse bekundet und es gilt jetzt über ein Angebotsverfahren den Bewerbern die Möglichkeit zu geben, uns für das Grundstück ein Kaufangebot sowie ein Nutzungskonzept vorzulegen.

Bei einer Konzeptvergabe steht die Qualität des eingereichten Konzepts im Vordergrund der Vergabeentscheidung. Bei solch einem Verfahren findet neben den qualitativen Kriterien auch der Preis eine Berücksichtigung. Zur Bewertung der Angebote wird bereits mit der Bekanntmachung die Gewichtung von Konzeptqualität und Kaufpreisangebot festgelegt. Die Qualität wird anhand aufgabenspezifischer Kriterien bewertet.

Kommunen dürfen ohne europaweites förmliches Ausschreibungsverfahren Grundstücke an Investoren veräußern, solange sie kein unmittelbares wirtschaftliches Interesse an der geplanten Maßnahme haben. Es darf sich demnach nicht um einen öffentlichen Bauauftrag handeln, indem ein Investor hier Gebäude für die Kommune errichtet. Es dürfen jedoch im Rahmen der Bauleitplanung städteplanerische Vorgaben, z.B. zur Nutzungsart oder zur Gestaltung gemacht werden, solange diese Pflichten nicht einklagbar sind und den Kommunen nicht wirtschaftlich zugutekommen. Die Kommunen dürfen sich in den Kaufverträgen auch Rücktrittsrechte vorbehalten für den Fall, dass die Investoren nicht oder nur verspätet bauen.

Zu beachten ist aber, dass die Kommunen aus kommunalrechtlichen und haushaltsrechtlichen Gründen gehalten sind, bei Grundstücksverkäufen transparente Verfahren durchzuführen, wirtschaftliche Preise zu erzielen und den Gleichbehandlungsgrundsatz der Interessenten zu wahren.

Die Bewerber sollen in der Ausschreibung aufgefordert werden, ihr Nutzungskonzept und ihre grundlegenden Vorstellungen zur Architektur zusammen mit einem verbindlichen Kaufpreisangebot vorzulegen. Die nach Fristablauf vorliegenden Angebote werden durch einen externen Gutachter unter Beteiligung der Verwaltung und Vertretern des Gemeinderates bewertet. Im zweiten Schritt wird eine Anzahl von Bewerbern eingeladen um ihre Angebote dem Gemeinderat vorzustellen. Danach entscheidet der Gemeinderat über den Investor, mit dem das Vorhaben im Wege eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und eines Durchführungs- und Kaufvertrages realisiert wird.

Für das Vergabeverfahren soll keine Option ausgesprochen werden. Auf Grundlage der derzeitigen Marktsituation dürften genügend ernsthafte Interessenten und Bewerber vorhanden sein, die eine zeitnahe Umsetzung gewährleisten. Dem Gemeinderat war es aber wichtig, dass die Angebotsvergabe nur durchgeführt wird, wenn man

*Unter der Voraussetzung, dass kein Angebot angenommen werden muss, hat der Gemeinderat mehrheitlich bei einer Gegenstimme beschlossen: Die Vermarktung einer Teilfläche Flst. Nr.289 im Bereich des mehrgeschossigen Wohnungsbaus und der Reihenhausbebauung durchzuführen und die Verwaltung beauftragt ein Angebotsverfahren durchzuführen. Die Bewerber sind zu verpflichten mit der Bewerbung für die Grundstücke ein Kaufangebot sowie ein Nutzungskonzept vorzulegen, das den oben dargestellten Konzeptvorgaben entspricht. Die Ergebnisse werden dem Gemeinderat zu einer abschließenden Vergabeentscheidung vorgelegt.*

### **Hebesatz-Satzung für die Grundsteuer und Gewerbesteuer ab 2022**

Bedingt durch die hohe Investitionstätigkeit und den damit entstehenden Folgekosten, erheblich ansteigendem Preisniveau im gesamten konsumtiven und Sachkostenbereich und zusätzlich zu erwartenden Steigerungen bei den Personalkosten für Kinderbetreuung, Schule und Verwaltung ist absehbar, dass der Ergebnis-Haushalt der Gemeinde Mönchweiler in absehbarer Zeit nicht mehr ausgeglichen werden kann. Bereits im Haushalt 2021 ist ein stetiger Rückgang des Ergebnisses in den nächsten Jahren erkennbar (2022 799.000 €, 2023 432.600 €, 2024 161.200 €). Auch die liquiden Mittel werden

voraussichtlich 2024 aufgebraucht sein, weshalb künftige Investitionen vermehrt über Kredite finanziert werden müssen. Da dies jedoch auch nur begrenzt möglich ist, wird der Handlungsspielraum immer geringer.

Auf der Einnahmenseite hat die Gemeinde aber nur sehr begrenzte Möglichkeiten, die Situation zu verbessern. Neben der Erhebung von kostendeckenden Gebühren kann lediglich noch über die Hebesätze für die Grundsteuer und Gewerbesteuer Einfluss genommen werden. Bei den betragsmäßig wesentlichen Gebühren für Wasser und Abwasser wird bereits bisher mit kostendeckenden Gebühren kalkuliert. Lediglich bei den Friedhofsgebühren ist noch eine gewisse Verbesserung möglich, die ebenfalls in nächster Zeit umgesetzt werden soll. Dies wird allerdings nicht ausreichen, den Haushalt auf Dauer im Gleichgewicht zu halten.

#### Grundsteuer:

Derzeit beträgt der von der Gemeinde Mönchweiler festgelegte Hebesatz für die Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft) sowie für die Grundsteuer B (bebaute und bebaubare Grundstücke und Gebäude) jeweils 330 v.H. der Grundsteuermessbeträge. Die Grundsteuermessbeträge werden vom Finanzamt auf der Basis der ebenfalls vom Finanzamt ermittelten Einheitswerte errechnet.

Die Hebesätze gelten in Mönchweiler seit dem Jahr 2001 unverändert. Die Wertverhältnisse für Immobilien haben sich aber seitdem sehr stark verändert (erhöht). Fast alle Gemeinden haben in dieser Zeit die Hebesätze zum Teil deutlich erhöht. Der Durchschnitt der Kommunen im Schwarzwald-Baar-Kreis beträgt bei der Grundsteuer A derzeit 384 v.H. bei der Grundsteuer B liegt er bei 417 v.H.

Für ein Einfamilienhaus beträgt die Grundsteuer momentan durchschnittlich etwa 280 € pro Jahr. Bei einer Erhöhung des Hebesatzes auf den Kreisdurchschnitt würde sich die Grundsteuer auf 354,- € für ein entsprechendes Einfamilienhaus erhöhen. Die Erhöhung des Hebesatzes um jeweils 10 v.H. führt zu einer Mehrbelastung von jeweils etwa 8,50 € für den jeweiligen Steuerpflichtigen bei einem Einfamilienhaus.

Das Gesamtaufkommen der Grundsteuer A beträgt derzeit 12.900 €, bei der Grundsteuer B sind es etwa 475.000 €. Eine Erhöhung des Hebesatzes um jeweils 10 v.H. bringt eine Verbesserung für den Haushalt um rund 14.400 €. Bei einer Erhöhung auf den Durchschnittssatz der Grundsteuer A im Landkreis würden sich Mehreinnahmen von etwa 125.000 € ergeben.

#### Gewerbesteuer:

Der Hebesatz für die Gewerbesteuer liegt ebenfalls bereits seit 2001 unverändert bei 340 v.H. Grundlage der Gewerbesteuer ist der durch das Finanzamt ermittelte Gewerbesteuermessbetrag. Da die Gewerkekapitalsteuer schon vor vielen Jahren abgeschafft wurde, müssen nur tatsächlich Gewinn erzielende Betriebe Gewerbesteuer entrichten. Eventuelle Verluste können mit Gewinnen in Folgejahren verrechnet werden. Bei Kapitalgesellschaften (GmbH etc.) beträgt die letztlich zu bezahlende Gewerbesteuer beim derzeitigen Hebesatz 11,89 % des jeweils erzielten Gewinns. Bei Personengesellschaften und Einzelgewerbetreibenden gibt es noch zusätzliche Freibeträge und Vergünstigungen, weshalb die Belastung dort noch geringer ist.

Die Hebesätze im Schwarzwald-Baar-Kreis variieren zwischen 330 v.H. und 390 v.H. Der Durchschnitt liegt bei 355 v.H.

Die Gemeinde Mönchweiler nimmt im Durchschnitt jährlich etwa 1.600.000 € an Gewerbesteuer ein. Eine Anhebung des Hebesatzes führt pro 10 v.H. zu Mehreinnahmen von etwa 47.000 €. Eine Anhebung auf den Kreisdurchschnitt würde den Haushalt somit um 70.000 € verbessern.

*Die Hebesätze für Grundsteuer und Gewerbesteuer wurden ab dem 01.01.2022 durch den Gemeinderat wie folgt festgelegt:*

- Grundsteuer A                      360 v.H. (Erhöhung um 30)

- Grundsteuer B                    360 v.H. (Erhöhung um 30)
- Gewerbesteuer                340 v.H. (keine Erhöhung)

*Der Hebesatzsatzung, die in dieser Ausgabe des Amtsblattes veröffentlicht wird, wurde zugestimmt.*

### **Unterstützung der örtlichen Vereine in der Corona - Pandemie / Sonderförderung 2021**

Die seit März 2020 eingebrochene Corona-Pandemie in unserem Land stellt nicht nur die Gemeinden vor große Herausforderungen, sondern hat inzwischen auch dramatische Folgen für unsere Vereine. Ein freies und offenes Angebot an musischer, kultureller, gemeinnütziger und sportlicher Aktivität war praktisch nicht mehr möglich mit unabsehbaren Folgen für das Vereinsleben in den Gemeinden. Einnahmen brechen weg und trotzdem bleiben oft die laufenden Kosten wie Bewirtschaftung, Unterhaltung und Mieten von Gebäuden, die Bezahlung von Übungsleitern, Trainern, Dirigenten und sonstige Ausgaben an Versicherungen und Kreditverträgen.

Die Vereine wurden durch die Verwaltung schriftlich aufgefordert, Anträge für eine Sonderförderung bis zum 31. Juli formlos an die Gemeinde zu richten.

Bauprojekte und Anschaffungen fanden keine Berücksichtigung. Es wurden rund 12.400,- € an Kosten durch die Vereine vorgelegt. Nach Prüfung der Unterlagen wäre eine Sonderförderung in Höhe von 3.000,- € möglich.

*Der Gemeinderat hat einstimmig einer Sonderförderung für die örtlichen Vereine in Höhe von 3.000,- € zugestimmt.*

### **Bauvorbescheid: Nutzungsänderung in eine Spielhalle, Buchenweg 3, Flst.Nr. 1206/12**

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Egert“ aus dem Jahr 1979 und wird somit nach § 30 BauGB beurteilt.

Entsprechend der anzuwendenden Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1977 gilt:

#### **§ 8**

#### **Gewerbegebiete:**

*(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.*

*(2) Zulässig sind*

- 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,*
- 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
- 3. Tankstellen.*

*(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden*

- 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,*
- 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

*Der Gemeinderat hat einstimmig aufgrund der geplanten Größe (über 100 m<sup>2</sup>) das Einvernehmen der Gemeinde versagt.*

**Nutzungsänderung: Umnutzung einer ehemaligen Küchenmanufaktur in einen Gewerbepark mit mehreren Nutzungseinheiten - Halle 3, Am Fohrenwald 1, Flst.Nr. 1231/19 + 1231/20**

Das geplante Bauvorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter dem Mühlweg“ aus dem Jahr 1981 bzw. der Bebauungsplanänderung Textteil „Hinter dem Mühlweg“ aus dem Jahr 2005 und wird somit nach § 30 BauGB beurteilt. Geplant ist in Halle 3 Wareneinlagerung, Lagerlogistik (Lebensmittel ca. 90 %, Handelswaren der umliegenden Industrie ca. 10 %). Die Bebauungsplanänderung aus dem Jahr 2005 schließt „Speditionen und deren Lagerhaltung“ als nicht zulässig aus.

Die Verwaltung hat die Anfrage mit der Baurechtsbehörde abgesprochen. Eine Befreiung wäre denkbar. Die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans werden nicht überschritten.

Vorliegend hat die Gemeinde deutlich als Planungsziel definiert im Planbereich keine Speditionen und deren Lagerhaltung zuzulassen. Dennoch hält die Gemeinde in diesem konkreten Fall die Abweichung von den Festsetzungen, die für die Grundzüge der Planung maßgeblich sind, als nicht ins Gewicht fallend. Gründe hierfür sind:

Die geringe Anzahl der täglich an- und abfahrenden Lkws ist nicht vergleichbar mit dem an- und abfahrenden Verkehr einer „klassischen Spedition“. Auch das produzierende Gewerbe hat dieses Verkehrsaufkommen. Die Sicherung eines möglichst störungs- und gefahrfreien Verkehrs auf dem Gemeindegebiet sowie das Planungsziel, die Verkehrsimmissionen im Gewerbegebiet zu minimieren oder auszuschließen, wird durch diese Befreiung nicht berührt bzw. nur unwesentlich betroffen. Ferner werden nach Auskunft des Eigentümers im Wesentlichen (90% der Lagerfläche) Lebensmittel eines regionalen Unternehmens gelagert. Würde dieses Unternehmen die Lagerfläche selbst anmieten und sich nicht eines Dienstleisters bedienen, wäre die Lagerhaltung im Plangebiet zulässig.

Die Grenze für die Erteilung einer Befreiung wird nicht überschritten, wenn die Abweichung von Festsetzungen, die für die Grundzüge der Planung maßgeblich sind, nicht ins Gewicht fällt. Solches sehen wir als gegeben an, da die mit der Festsetzung verbundenen Planungsziele durch eine Befreiung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werden.“

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 16.09.2021 wurde der Sachverhalt im Gemeinderat beraten und die Zustimmung für eine derartige Nutzungsänderung vorab erteilt.

*Durch den Gemeinderat erfolgte mehrheitlich bei zwei Gegenstimmen das Einvernehmen zum Bauvorhaben Nutzungsänderung: Umnutzung einer ehemaligen Küchenmanufaktur in einen Gewerbepark mit mehreren Nutzungseinheiten – Halle 3, Am Fohrenwald 1, Flst.Nr. 1231/19 + 1231/20*

**Nutzungsänderung: Umnutzung einer ehemaligen Küchenmanufaktur in einen Gewerbepark mit mehreren Nutzungseinheiten – Halle 4, Am Fohrenwald 1, Flst.Nr. 1231/19 + 1231/20**

Das geplante Bauvorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter dem Mühlweg“ aus dem Jahr 1981 bzw. der Bebauungsplanänderung Textteil „Hinter dem Mühlweg“ aus dem Jahr 2005 und wird somit nach § 30 BauGB beurteilt. Geplant ist in Halle 4 Metallbearbeitung mit ca. 10 Beschäftigten. Die Betriebszeiten sind zwischen 06:00 bis 22:00 Uhr.

*Durch den Gemeinderat erfolgte einstimmig das Einvernehmen zum Bauvorhaben Nutzungsänderung: Umnutzung einer ehemaligen Küchenmanufaktur in einen Gewerbepark mit mehreren Nutzungseinheiten – Halle 4, Am Fohrenwald 1, Flst.Nr. 1231/19 + 1231/20*

**Nutzungsänderung: Umnutzung einer ehemaligen Küchenmanufaktur in einen Gewerbepark mit mehreren Nutzungseinheiten - Halle 7+8, Am Fohrenwald 1, Flst.Nr. 1231/19 + 1231/20**

Das geplante Bauvorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter dem Mühlweg“ aus dem Jahr 1981 bzw. der Bebauungsplanänderung Textteil „Hinter dem Mühlweg“ aus dem Jahr 2005 und wird somit nach § 30 BauGB beurteilt. Geplant ist in Halle 7+8 Montage und Lager

für Maschinen u.a. für die Solartechnik mit ca. 50 Beschäftigten. Die Betriebszeiten sind zwischen 6:00 bis 22:00 Uhr.

*Durch den Gemeinderat erfolgte einstimmig das Einvernehmen zum Bauvorhaben Nutzungsänderung: Umnutzung einer ehemaligen Küchenmanufaktur in einen Gewerbepark mit mehreren Nutzungseinheiten - Halle 7+8, Am Föhrenwald 1, Flst.Nr. 1231/19 + 1231/20*

Hauptamt