

## **Einladung zur Sitzung des Gemeinderats Ertingen am Dienstag, 14.09.2021**

Am **Dienstag, 14.09.2021** findet um **19:00 Uhr** in der **Kulturhalle in Ertingen** eine **öffentliche** Sitzung des Gemeinderats statt.

### **Tagesordnung**

**TOP 1 Informationen durch den Bürgermeister**

**TOP 2 Bürgerfragestunde**

**TOP 3 Bekanntgabe nicht-öffentlicher Beschlüsse**

**TOP 4 Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB und ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB für den Bebauungsplan „Engel - Areal“**

- Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange
- Satzungsbeschluss
- Teilaufhebung des Bebauungsplans „Engel-Areal“

**TOP 5 Information zu den Konditionen der vorzeitigen Kreditablösung**

**TOP 6 Bekanntgaben, Verschiedenes, Wünsche, Anregungen**

Die Bevölkerung ist zur Teilnahme an der Sitzung herzlich eingeladen. Die Sitzungsinformation liegt aus oder kann nachfolgend eingesehen werden. Die zum Zeitpunkt der Sitzung geltende Corona-Verordnung ist zu beachten.

Ertingen, 03.09.2021

gez. Jürgen Köhler, Bürgermeister

## Schriftliche Sitzungsinformation zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am Dienstag, 14.09.2021

TOP 1	Informationen durch den Bürgermeister
TOP 2	Bürgerfragestunde
TOP 3	Bekanntgabe nicht-öffentlicher Beschlüsse
TOP 4	Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB und ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB für den Bebauungsplan „Engel - Areal“
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange</li> <li>- Satzungsbeschluss</li> <li>- Teilaufhebung des Bebauungsplans „Engel-Areal“</li> </ul>

Die immissionsschutzfachliche Untersuchung hat ergeben, dass innerorts von Ertingen Tierhaltung (tatsächlich oder rechtlich relevant) betrieben wird. Verschiedene Betriebe planen die Aufgabe der Tierhaltung; insoweit kann die Frage der zulässigen Immissionsbelastung dem jeweiligen späteren Verfahren nach der LBO und der Beteiligung der Fachbehörden überlassen werden.

Da in den aufzuhebenden Gebieten eine Bebauung vorhanden ist, sind hier Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht erforderlich, dies entspricht der Sichtweise des Bebauungsplanes vom 14.11.2019.

Mit Sicht auf die aufzugebenden Tierhaltungsbetriebe unter Zugrundelegung der immissionsrechtlichen Betrachtung durch das Ing. Büro iMA. Richter & Röckle, Freiburg vom 19.06.2019 / 05.08.2019 kann die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet aufgehoben werden.

Nach Durchführung eines Sanierungsverfahrens konnte die Gemeinde Ertingen das „Engel-Areal“ erwerben. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Engel – Areal“, rechtskräftig seit 14.11.2019, erfolgte vom Landratsamt Biberach der Hinweis, dass die Planung geruchsfachlich aufzuarbeiten sei. Daraufhin wurde ein erneutes Geruchsgutachten durch das Ing. Büro Richter & Röckle, Freiburg vom 19.06.2018 und 05.08.2019 erarbeitet.

Hierbei wurden alle relevanten Tierhaltungsbetriebe betrachtet.

Der Bebauungsplan wurde fristgerecht innerhalb der Jahresfrist im Rahmen eines Normenkontrollverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (8S2790/20) angegriffen. Dort wurde vorgetragen, der Betrieb des Antragstellers sei durch die Ausweisung als Dorfgebiet ungerechtfertigt betroffen und in seinem Bestand gefährdet. Bezugs genommen wird dabei auf die Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL). Formelle Mängel wurden hierbei innerhalb der Jahresfrist gerügt.

Im Rahmen eines **ergänzenden Verfahrens** nach § 214 Abs. 4 BauGB soll nunmehr der Bereich „formelle Mängel“ soweit wie möglich bereinigt werden.

Da formelle Mängel fristgerecht gerügt werden müssen, muss das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB für den Bereich eingeleitet werden, wie dies für die jetzigen Planungsabsichten der Gemeinde relevant ist.

Neben dem ergänzenden Verfahren erfolgt eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes, was die Art der baulichen Nutzung angeht. Damit entfällt auch die bisherige Gliederung.

Es erfolgte ein Abbruch der Gebäudesubstanz auf dem Flurstück Nr. 66/3, so dass auch hier weitergehender Planungsbedarf seit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes am 14.11.2019 entstanden ist. Dieser wurde durch Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung ausgeübt.

Die Aufstellung der **Bebauungsplanänderung** erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Die Bebauungsplanänderung soll als „**einfacher**“ **Bebauungsplan** durchgeführt werden.

Der Gemeinderat hatte am 07.06.2021 den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss für die Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „Engel - Areal“ gefasst. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist im Zeitraum vom 21.06.2021 bis 23.07.2021 erfolgt. Parallel dazu wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und Träger öffentlicher Belange angehört. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der als **Anlage 1** beigefügten Synopse (Abwägungstabelle) aufbereitet und Abwägungsvorschläge erarbeitet.

Insgesamt sind keine kritischen oder nicht zu lösenden Stellungnahmen eingegangen. Die Abwägungsvorschläge sind bereits in dem Bebauungsplan in der Fassung vom 09.08.2021 eingearbeitet.

Der noch rechtskräftige Bebauungsplan „Engel – Areal“ muss nicht mehr „ergänzt“ werden, da dieser durch die Teilaufhebung und Änderung des bestehenden Bebauungsplanes, durch den „neuen“ Bebauungsplan ersetzt wird.

Als weitere **Anlagen** erhalten Sie den Entwurf zum einfachen Bebauungsplan mit zeichnerischem und textlichem Teil, sowie die örtlichen Bauvorschriften, beides mit Begründungen und die jeweiligen Satzungsentwürfe jeweils in der Fassung vom 09.08.2021 sowie die Geruchsimmissionsprognose vom 19.06.2018 mit ergänzenden Abbildungen vom 05.08.2019 zur o.g. Immissionsprognose.

#### **Beschlussvorschlag:**

- 1.) **Der Gemeinderat wägt die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf „Engel-Areal / Änderung und Teilaufhebung“ in der Fassung vom 25.05.2021 gegeneinander und untereinander gerecht ab, macht sich die Inhalte zu eigen und stimmt den Abwägungsvorschlägen gemäß der Abwägungstabelle in der Fassung vom 09.08.2021 zu.**
- 2.) **Der Bebauungsplan „Engel-Areal / Änderung und Teilaufhebung“ bestehend aus dem zeichnerischen Teil und Textteil mit Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus dem zeichnerischen Teil und Textteil mit Begründung, jeweils in der Fassung vom 09.08.2021, wird nach § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen.**
- 3.) **Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplans „Engel-Areal / Änderung und Teilaufhebung“ in der Fassung vom 09.08.2021. Mit der Bekanntmachung treten die Satzungen in Kraft.**
- 4.) **Der Gemeinderat beschließt, dass mit Inkrafttreten der Teiländerung der bestehende bestandskräftige Bebauungsplan „Engel – Areal“, rechtskräftig seit 14.11.2019 für folgende Bereiche aufgehoben wird:**  
Flurstücke Nr. 63, 63/1, 63/2, 63/3, 81/1, 81/2, 81/3, 81/4, 60, 60/1, 134, 134/4, 142/2, 142/1, 138, 139/1, 139/2, 139/3, 139/4, 137/7, 137/6, 137/5, 137, 134/5, 139/6 und 139/5 sowie Teilflächen von den Flurstücken Nr. 66/5, 64/10, 64/12, 64/13, 1400/6, 130, 126, 131, 64/10 und einer Teilfläche der Michel-Buck-Straße, Flurstück Nr. 64 und einer Teilfläche der Kapellenstraße, Flurstück Nr. 26.

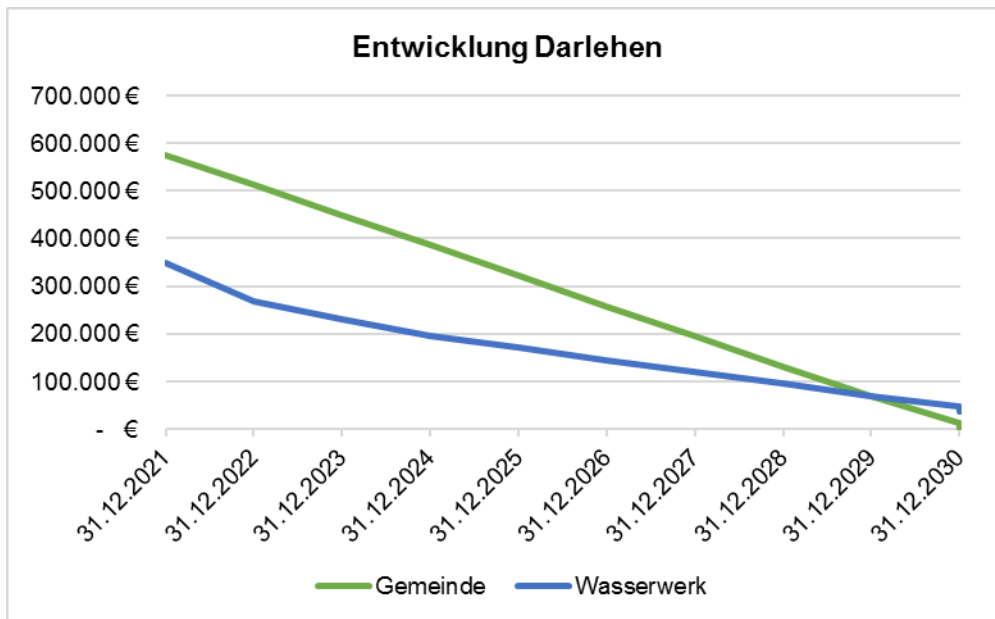
## Anlagen

1. Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung (Abwägungstabelle) Fassung vom 09.08.2021
2. Bebauungsplan „Engel – Areal / Änderung und Teilaufhebung“ zeichnerischer Teil (Entwurf) Fassung vom 09.08.2021
3. Satzung über den einfachen Bebauungsplan „Engel – Areal / Änderung und Teilaufhebung“ mit textlichen Festsetzungen und Begründung (Entwurf) Fassung vom 09.08.2021
4. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum einfachen Bebauungsplan „Engel – Areal / Änderung und Teilaufhebung“ mit Begründung (Entwurf) Fassung vom 09.08.2021
5. Gutachten über die Ermittlung der Geruchsmissionen im Bebauungsplangebiet „Engel-Areal“, verursacht durch landwirtschaftliche Betriebe in der Umgebung, Ing.Büro iMA. Richter & Röckle, Freiburg 19.06.2018
6. Ergänzende Abbildungen zur Geruchsmissionsprognose vom 19.06.2018, Ing.Büro iMA. Richter & Röckle, Freiburg 05.08.2019

02.09.2021, Hauptamt, Wendelin Spitzfaden

## TOP 5 Information zu den Konditionen der vorzeitigen Kreditablösung

Bei allen Darlehen ist die Zinsbindung für die gesamte Laufzeit vereinbart. Eine Möglichkeit der Kündigung ist für keinen der Vertragspartner vorgesehen. Die Zinssätze bewegen sich zwischen 1,67 % - 5,34 %. Das Diagramm zeigt die Entwicklung der Darlehen bei planmäßiger Tilgung auf.



Der Kernhaushalt sowie der Eigenbetrieb Wasserwerk hat ausreichend Liquidität für die vorzeitige Rückzahlung der Darlehen zur Verfügung. Da eine vorzeitige Rückzahlung der Darlehen vertraglich ausgeschlossen ist, ist dies nur mit Zustimmung der Bank und gegen Zahlung des Refinanzierungsschadens möglich. Die DZ HYP Bank hat die vorzeitige Rückzahlung der Darlehen abgelehnt. Die LBBW würde einem vorzeitigen Vertragsende gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung und einer Bearbeitungsgebühr zustimmen. Die LBBW hat uns die Entschädigungsbeträge rein freibleibend am 10.08.2021 mitgeteilt.

### **Darlehen Nr. 605 913 900**

Für das Darlehen ist ein Zinssatz von 5,34% p.a. fest für die Gesamtlaufzeit bis 30.07.2022 vereinbart. Bei einer vorzeitigen Rückzahlung des verbleibenden Restdarlehens in Höhe von 10.000,00 € (die per 30.09.2021 fällige Tilgungsrate ist berücksichtigt) zum 30.09.2021 fallen Kosten für die freiwillige Vertragsänderung von 272,73 € an. Zusätzlich wird eine Bearbeitungsgebühr von 250,00 € erhoben. Diesen Kosten stehen Darlehenszinsen von 244,75 € und nach derzeitigem Stand die ersparten Negativzinsen von 22,92 € (0,5% p.a. während der Vertragslaufzeit) entgegen.

Ergebnis: 255,06 € Mehrkosten bei Kündigung vor Vertragsende

### **Darlehen 605 964 866**

Für das Darlehen ist ein Zinssatz von 4,72% p.a. fest für die Gesamtlaufzeit bis 30.09.2022 vereinbart. Bei einer vorzeitigen Rückzahlung des verbleibenden Restdarlehens in Höhe von 50.000,00 € (die per 30.09.2021 fällige Tilgungsrate ist berücksichtigt) zum 30.09.2021 fallen Kosten für die freiwillige Vertragsänderung von 1.662,85 € an. Zusätzlich wird eine Bearbeitungsgebühr von 250,00 € erhoben. Diesen Kosten stehen Darlehenszinsen von 1.475,00 € und nach derzeitigem Stand die ersparten Negativzinsen von 156,25 € (0,5% p.a. während der Vertragslaufzeit) entgegen.

Ergebnis: 281,60 € Mehrkosten bei Kündigung vor Vertragsende

### **Darlehen 606 518 274**

Für das Darlehen ist ein Zinssatz von 4,30% p.a. fest für die Gesamtlaufzeit bis 30.09.2024 vereinbart. Bei einer vorzeitigen Rückzahlung des verbleibenden Restdarlehens in Höhe von 37.500,00 € (die per 30.09.2021 fällige Tilgungsrate ist berücksichtigt) zum 30.09.2021 fallen Kosten für die freiwillige Vertragsänderung von 2.920,97 € an. Zusätzlich wird eine Bearbeitungsgebühr von 250,00 € erhoben. Diesen Kosten stehen Darlehenszinsen von 2.620,31 € und nach derzeitigem Stand die ersparten Negativzinsen von 304,69 € (0,5% p.a. während der Vertragslaufzeit) entgegen.

Ergebnis: 245,97 € Mehrkosten bei Kündigung vor Vertragsende

### **Darlehen 611 517 698**

Für das Darlehen ist ein Zinssatz von 3,13% p.a. fest für die Gesamtlaufzeit bis 30.09.2030 vereinbart. Bei einer vorzeitigen Rückzahlung des verbleibenden Restdarlehens in Höhe von 402.750,00 € (die per 30.09.2021 fällige Tilgungsrate ist berücksichtigt) zum 30.09.2021 fallen Kosten für die freiwillige Vertragsänderung von 63.425,19 € an. Zusätzlich wird eine Bearbeitungsgebühr von 250,00 € erhoben. Diesen Kosten stehen Darlehenszinsen von 58.303,10 € entgegen. Die Vorfälligkeitsentschädigung liegt um 5.372,09 € über den Darlehenszinsen. Wenn die Negativzinsen (0,5 % p.a.) in die Betrachtung mit einfließen, sind bis zum Betrachtungszeitraum IV Quartal 2023 die Entschädigungskosten und die Ersparnisse bei vorzeitigem Vertragsende gleich hoch. Die Gemeinde hat einen Anteil von 83,24 % an der Darlehenssumme und das Wasserwerk einen Anteil von 16,76 %.

Die Zinsentwicklung wird vor allem von der Europäischen Zentralbank (EZB) beeinflusst. Zurzeit liegt der EZB-Leitzins bei 0 %. Der Zins, zu dem Banken Geld bei der EZB parken können, liegt bei -0,5 %. Diesen Negativzins geben die Banken an die Gemeinde weiter. Bei der jüngsten Sitzung des EZB-Rates am 22.07.2021 gab es keine Zinsänderungen. Zinserhöhungen sind für die EZB erst einmal kein Thema.

### **Beschlussvorschlag:**

**Das Darlehen Nr. 611 517 698 wird vorzeitig zum 30.09.2021 zurückgezahlt.**

*02.09.2021, Elisabeth Haupter*