



Gemeinde Mainhardt

Niederschrift über die öffentlichen Verhandlungen des Gemeinderats vom 26. Februar 2025

Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 19:10 Uhr

Vorsitzender

Komor, Damian

Mitglieder

Braun, Volker
Eisenträger, Birgit
Feger, Jürgen
Feuchter, Wolfgang
Föll, Daniel
Müller, Simon
Noller, Janik
Röger, Karina
Schanzenbach, Bernd
Schoch, Claudia
Schoch, Joshua
Schoch, Tilman
Simm, Pascal
Stamer, Tobias
Truckenmüller, Wolfgang
Wagner, Thomas
Walz, Birgit, Dr.

Schriftführung

Häfner, Daniela

Verwaltung

Heiden, Volker
Wagenländer, Friedmar

Ortsvorsteher

Fischer, Guido
Hofmann, Bettina
Vogelmann, Larissa

Öffentliche Sitzung vom 26. Februar 2025

Entschuldigt fehlen:

Mitglieder

Kemppel, Stephan (krank)

Zur Beurkundung:

Damian Komor
Bürgermeister

Daniela Häfner
Schriftführerin

Gemeinderat:

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

		Vorlage Nr.
TOP 1	Bekanntgaben	
TOP 2	Anfragen und Anregungen des Gemeinderats	
TOP 3	Einwohnerfragestunde	
TOP 4	Bebauungsplan "Bubenorbiser Feld"	010/2025
	- Zustimmung zum Vorentwurf und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung	
TOP 5	Energieversorgung Mainhardt Wüstenrot GmbH & Co. KG	012/2025
	- Beschluss Wirtschaftsplan 2025	
TOP 6	Energieversorgung Mainhardt Wüstenrot Verwaltungs-GmbH	013/2025
	- Beschluss Wirtschaftsplan 2025	
TOP 7	Sanierung Ortskern II	011/2025
	- Erlass einer Satzung über das Besondere Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs.1 BauGB	
TOP 8	Beteiligungsbericht 2023	009/2025
TOP 9	Bausachen	

Öffentliche Sitzung vom 26. Februar 2025

§ 1 Bekanntgaben

Beratungsverlauf:

BM **Komor** eröffnet die Sitzung und begrüßt die Zuhörerinnen und Zuhörer, Frau Peters vom Haller Tagblatt als Vertreterin der Presse sowie die Mitglieder des Gemeinderats. Er stellt fest, dass ordnungsgemäß zur Sitzung eingeladen wurde und keine Anträge zur Tagesordnung vorliegen.

BM **Komor** freue sich mitteilen zu können, dass von der Rechtsaufsichtsbehörde bereits die Genehmigung zum Haushalt 2025 eingegangen sei.

Des Weiteren weist BM **Komor** auf die Hauptversammlung der Freiwilligen Feuerwehr Mainhardt am Freitag, den 28.02.2025 hin, zu der auch die Mitglieder des Gemeinderats eingeladen seien.

§ 2 Anfragen und Anregungen des Gemeinderats

Beratungsverlauf:

Ortsvorsteherin **Hofmann** bittet darum, die Vertiefung im Radweg Mainhardt auf Höhe der Containeranlage auszubessern, weil sich dort regelmäßig das Wasser sammle.

Gemeinderat **Föll** erkundigt sich, ob die Sanitäranlagen auf den Friedhöfen grundsätzlich den ganzen Winter durch abgeschlossen seien oder ob es nicht möglich wäre, diese wenigstens während Beerdigungen zugänglich zu machen. Herr **Heiden** bedauert, hier keine bessere Lösung anbieten zu können. Grund seien die Wasserleitungen, die nicht frostsicher verlegt seien, weshalb das Wasser durchgehend abgestellt bleiben müsse, so lange mit Frost zu rechnen sei.

§ 3 Einwohnerfragestunde

Beratungsverlauf:

Ein Einwohner erkundigt sich, ob es möglich sei, die Messwerte zur Überprüfung der Luftqualität über das Internet abzurufen. BM **Komor** bedauert, dass dies nicht möglich sei. Die Ergebnisse der derzeit laufenden Messungen würden auch der Gemeinde erst zum Ende der Untersuchungen mitgeteilt.

Bei dem weiterhin von dem Einwohner angesprochenen Heckenrückschnitt im Bereich des Justinus-Kerner-Wegs handle es sich um einen regulären Pflegeschnitt, der vom Bauhof alle paar Jahre in größerem Umfang innerhalb der dafür gesetzlich vorgegebenen Frist durchgeführt werde, erklärt BM **Komor**.

Ein weiterer Einwohner fordert, dass die Bevölkerung über das Gesamtkonzept zur Bebauung am Marktplatz 5 informiert werde. BM **Komor** informiert, dass dies demnächst im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung geplant sei.

§ 4 Bebauungsplan "Bubenorbiser Feld"
- Zustimmung zum Vorentwurf und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung
Vorlage: 010/2025

Beschluss:

1. Der Gemeinderat stimmt dem Vorentwurf des Bebauungsplans „Bubenorbiser Feld“ zu mit der Maßgabe, dass bei Einzelhäusern maximal 4 Wohneinheiten und bei Doppelhäusern maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind. (17-0-1)
2. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beauftragt. Maßgeblich ist der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Textteil und Begründung, mit den unter Ziffer 1 beschlossenen Änderungen, jeweils vom 12.02.2025, gefertigt vom Kreisplanungsamts Schwäbisch Hall.

Abstimmungsergebnis:

Der Beschluss wird unter Ziffer 1 wird mit 17 Ja—Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung einstimmig angenommen.

Der Beschluss unter Ziffer 2 wird mit 18 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen einstimmig angenommen.

Beratungsverlauf:

BM **Komor** verweist auf die Sitzungsvorlage Nr. 10/2025 und erinnert an die Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Bubenorbiser Felder“, der vom Gemeinderat am 27.09.2023 in öffentlicher Sitzung gefasst worden sei.

Anschließend übergibt er das Wort an Frau **Kapinsky** vom Kreisplanungsamt, die die im Entwurf dargestellte Planung näher erläutert und dabei auch auf die Vorgaben des Naturschutzes sowie die Erkenntnisse aus dem Lärmgutachten eingeht.

Anhand des Lageplans erläutert Frau **Kapinsky** die bisherige Planung für das kleine Wohnbaugebiet am westlichen Ortsausgang von Bubenorbis, das eine Erweiterung der Bebauung im Kübelrain darstelle. Das durchgängige Baufenster lege sich wie ein Gürtel um die geplante Erschließungsstraße und biete so möglichst viel Freiheit bei der späteren Bebauung. Hierfür seien im Entwurf die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten und einer maximalen Firsthöhe von 9m vorgesehen. Zulässig seien darüber hinaus auch Pultdächer bei Gebäuden mit einer maximalen Wandhöhe von 7,50 m.

Des Weiteren geht Frau **Kapinsky** auf die Lage der Erschließungsstraße und den außerdem geplanten landwirtschaftlichen Weg ein, der die Erschließung der hinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen ermöglichen solle. Der ursprünglich innerhalb des Geltungsbereichs liegende Weg aus der Flurneuordnung sei jetzt in dieser Planungsphase wieder herausgenommen und stelle keine zweite Erschließung der angrenzenden Grundstücke dar, zeigt Frau **Kapinsky** am Lageplan auf.

Öffentliche Sitzung vom 26. Februar 2025

Abschließend stellt Frau **Kapinsky** die geplante Eingrünung des Gebiets vor um dann kurz auf die Problematik einzugehen, die sich aus der Lage des Gebiets unmittelbar an der Bundesstraße ergebe. Es sei deshalb hierzu ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben worden, dass aufgrund der Topographie passive Lärmschutzmaßnahmen für die geplanten Wohnhäuser empfehle. Die erforderlichen Festsetzungen hierzu seien in den Entwurf übernommen worden, erklärt Frau **Kapinsky**.

In der sich anschließenden Fragerunde meldet sich Gemeinderat Schanzenbach mit der Frage zu Wort, ob für die geplanten Grünflächen Ökopunkte generiert werden könnten, was Frau **Kapinsky** verneint. Vielmehr seien diese Grünflächen direkt als Ausgleich für den Eingriff durch das Wohngebiet erforderlich, so dass diese Möglichkeit nicht noch zusätzlich bestehe.

Dem Einwand von Gemeinderat **Schanzenbach**, dass die Lage der Einfahrt in das Gebiet in unmittelbarer Nähe zum Kreuzungsbereich der Bundesstraße problematisch oder gar gefährlich sein könnte, bittet BM **Komor** aufzunehmen.

Genau wie auch die Anregung vom Gemeinderat Joshua **Schoch**, den dort ankommenden Radweg ein paar Meter entlang der Stuttgarter Straße zu verlängern. Die Querung der Stuttgarter Straße könne so außerhalb des Gefahrenbereichs erfolgen.

In diesem Zusammenhang sollte außerdem überlegt werden, wie eine fußläufige Verbindung in den Ortskern geschaffen werden könne, regt Gemeinderat **Truckenmüller** an.

Sollte die Entscheidung für den Bau eines weiteren Gehwegs fallen, so müssten die Kosten dafür unbedingt in die Umlegungen aufgenommen werden, plädiert Gemeinderat **Noller**.

Eine Verbesserung im Kreuzungsbereich könnte sicher auch schon durch die Reduzierung der Geschwindigkeit auf der Bundesstraße erreicht werden, vermutet Gemeinderätin **Röger**, weshalb BM **Komor** hierzu die Rücksprache mit der Straßenverkehrsbehörde in Aussicht stellt.

Auf Nachfrage von Gemeinderat **Noller** erläutert Frau **Kapinsky** die Festsetzung der maximalen Höhe der Außenwand, die die frühere Festsetzung zur Traufhöhe ersetze.

Der Radius des Wendehammers, in dem die Erschließungsstraße ende, und der von Gemeinderat Noller als zu gering eingeschätzt werde, solle im Rahmen der Erschließungsplan vom Büro Bürgel nochmals überprüft werden, hält BM **Komor** fest.

Gemeinderätin **Eisenträger** erkundigt sich, ob auch öffentliche Stellplätze vorgesehen seien, was Frau **Kapinsky** verneint und anschließend auf die weitere Frage der Gemeinderätin erläutert, dass die vorgesehen Grünflächen zum jeweiligen Bauplatz dazu gehörten und deshalb auch von den privaten Eigentümern entsprechend der Vorgaben aus dem Bebauungsplan angelegt und gepflegt werden müssten.

Zuletzt möchte Gemeinderätin **Eisenträger** wissen, ob die späteren Bauherren bei Umsetzung der passiven Lärmschutzmaßnahmen mit Fördergeldern rechnen könnten, was laut BM **Komor** nicht der Fall sei. Es könne aber stattdessen überlegt werden, für die Bauplätze, die davon besonders betroffen seien, einen entsprechenden Abschlag beim Bauplatzpreis festzulegen, schlägt er vor.

Mit Blick auf den großen Bedarf an Wohnbauflächen schlägt Gemeinderätin Dr. **Walz** vor, die Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten fallen zu lassen, was im Gremium Zustim-

Öffentliche Sitzung vom 26. Februar 2025

mung findet. Nach den Ausführungen von Frau **Kapinsky** zu den Festsetzungen der Wandhöhen ist sich das Gremium einig, daran aber nichts ändern zu wollen.

Gemeinderat **Föll** spricht sich dafür aus, so wenig Festsetzungen wie möglich zu treffen um so den Bauherren mehr Freiheit zu lassen. Er gehe davon aus, dass sich eine harmonische Bebauung automatisch durch die Einhaltung des Rücksichtnahmegebots ergebe.

Dem halten Gemeinderat **Feuchter** und auch BM **Komor** entgegen, dass die Festsetzungen schon relativ großzügig seien. Lediglich auf die Beschränkung der Wohneinheiten, wie von Gemeinderätin Dr. Walz vorgeschlagen, könnte noch verzichtet werden.

Auf die Frage von Gemeinderat Joshua **Schoch** erklärt BM **Komor**, dass die Gemeinde für die von ihr verkauften Grundstücke in der Regel eine Bauverpflichtung über den Kaufvertrag vorgebe.

Frau Kapinsky erläutert die nächsten Schritte, wobei das Gremium übereinkommt, die Frage einer zusätzlichen Gehwegplanung parallel zur frühzeitigen Beteiligung angehen zu wollen, um hier keine weitere Zeit zu verlieren.

Nachdem keine weiteren Fragen offen sind, nimmt BM Komor den Antrag von Gemeinderätin Dr. Walz in den Beschlussantrag auf und bittet um Abstimmung.

§ 5 Energieversorgung Mainhardt Wüstenrot GmbH & Co. KG
- Beschluss Wirtschaftsplan 2025
Vorlage: 012/2025

Beschluss:

Der Gemeinderat beauftragt Bürgermeister Damian Komor als Vertreter in der Gesellschafterversammlung dem Wirtschaftsplan 2025 mit einem geplanten Jahresüberschuss in Höhe von 151.863 € nach Steuern zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Der Beschluss wird mit 18 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen einstimmig gefasst.

Beratungsverlauf:

BM **Komor** begrüßt Herrn **Leidig**, den Geschäftsführer der EMW, und übergibt ihm das Wort. Anhand einer Präsentation geht Herr **Leidig** zunächst auf die Ergebnisse der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats ein und erläutert dann die aktuelle Entwicklung der EMW hinsichtlich des Strompreises und der Vertriebskunden. Dabei benennt er auch die externen Kostenbestandteile, auf die die EMW keinen Einfluss habe. Er gehe aber trotzdem davon aus, dass die Beschaffungskosten im Jahr 2025 nahezu konstant blieben. Durch die Erhöhung der Netzentgelte durch die NetzeBW sei es jedoch erforderlich, die Tarife, für die externe Netze genutzt würden, zu erhöhen.

Nachfolgend geht Herr **Leidig** in seinem Bericht konkret auf den Erfolgsplan der EMW KG ein, der aufgrund der hohen Investitionen ein rückläufiges Betriebsergebnis aufweise aber insgesamt mit einem Jahresgewinn in Höhe von rund 150.000 € schließe.

Herr **Leidig** erläutert weiter den Vermögensplan hinsichtlich des darin nachgewiesenen Mittelbedarfs sowie der Mittelherkunft und weist darauf hin, dass darin noch immer die Investition für die Umrüstung der Straßenbeleuchtung in Mainhardt auf LED enthalten sei, für die nach wie vor der Förderbescheid ausstehe.

Abschließend geht Herr **Leidig** kurz noch auf den Erfolgsplan der in ihrer Bedeutung untergeordneten EMW Verwaltungs-GmbH ein.

In der sich anschließenden Aussprache bestätigt Herr **Leidig** auf Nachfrage von Gemeinderat Joshua **Schoch** die Annahme, dass durch den Ausbau der regenerativen Energien langfristig der Strompreis sinken werde.

Als Antwort auf die Frage von Gemeinderätin **Röger**, ob für den Bezieher erkennbar sei, woher der Strom komme, verweist Herr **Leidig** auf die Abrechnungen, die in mehreren Kreisdiagrammen zum Beispiel den Anteil an Ökostrom aufzeigten.

Nachdem aus der Mitte des Gremiums keine weiteren Fragen an Herrn Leidig gestellt werden, bittet BM **Komor** um die Abstimmung zu den Beschlussanträgen.

**§ 6 Energieversorgung Mainhardt Wüstenrot Verwaltungs-GmbH
- Beschluss Wirtschaftsplan 2025
Vorlage: 013/2025**

Beschluss:

Der Gemeinderat beauftragt Bürgermeister Damian Komor als Vertreter der Gesellschafterversammlung dem Wirtschaftsplan 2025 mit einem geplanten Jahresüberschuss in Höhe von 1.053 Euro nach Steuern zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Der Beschluss wird mit 18 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen einstimmig gefasst.

Beratungsverlauf:

Dieser Tagesordnungspunkt wird im Sachzusammenhang mit dem Tagesordnungspunkt 5 beraten und beschlossen. Zum Beratungsverlauf siehe unter TOP 5.

§ 7 Sanierung Ortskern II
- Erlass einer Satzung über das Besondere Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs.1
BauGB
Vorlage: 011/2025

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung im Bereich des geplanten Sanierungsgebietes Mainhardt „Ortskern II“ die folgende Satzung über das Besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Ziffer 2 Baugesetzbuch:

**Satzung
der Gemeinde Mainhardt**

über ein

**besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
für den Bereich „Ortskern II“**

Aufgrund von § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils geltenden Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Mainhardt in öffentlicher Sitzung am XXXXX folgende Satzung beschlossen:

**§ 1
Vorkaufsrecht**

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Gemeinde Mainhardt in dem in § 2 bezeichneten Gebiet ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB an bebauten und unbebauten Grundstücken zu.

**§ 2
Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan der STEG mit Datum vom 06.02.2025 (Originalmaßstab M 1:1.000) umrandet dargestellt. Er ist Bestandteil dieser Satzung. Er deckt sich mit der Abgrenzung des Gebiets der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Ortskern II“.

**§ 3
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Mainhardt, den XXXX
Damian Komor
Bürgermeister

Öffentliche Sitzung vom 26. Februar 2025

Abstimmungsergebnis:

Der Beschluss wird mit 18 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen einstimmig angenommen.

Beratungsverlauf:

BM **Komor** erläutert die Sitzungsvorlage Nr. 011/2025 und macht damit deutlich, dass der Erlass dieser Vorkaufsrechtsatzung für die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung im künftigen Sanierungsgebiet „Ortskern II“ erforderlich sei. Ein Nachteil für die Eigentümer ergebe sich daraus nicht, da die Gemeinde bei der Ausübung des Vorkaufsrechts in die Bedingungen des bereits zwischen Verkäufer und Käufer verhandelten Kaufvertrags einsteigen müsse. Darüber hinaus könne das Vorkaufsrecht auch nach Erlass dieser Satzung nur in begründeten Fällen geltend gemacht werden.

BM **Komor** informiert außerdem darüber, dass das durch diesen Beschluss begründete besondere Vorkaufsrecht nur interimswise während der Dauer der vorbereitenden Untersuchungen notwendig sei. Nach Erlass der darauffolgenden Sanierungssatzung werde dieses besondere Vorkaufsrecht durch das allgemeine Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB abgelöst.

§ 8 Beteiligungsbericht 2023
Vorlage: 009/2025

Beschluss:

Der Beteiligungsbericht wird zur Kenntnis genommen und die Verwaltung wird beauftragt den Beteiligungsbericht 2023 ortsüblich bekannt zu geben.

Abstimmungsergebnis:

Der Beschluss wird mit 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen einstimmig zur Kenntnis genommen.

Nicht anwesend: Gemeinderätin Claudia Schoch

Beratungsverlauf:

Anhand der Sitzungsvorlage Nr. 009/2025 erläutert BM **Komor** den Beteiligungsbericht 2023, der darlege, mit welchem Anteil die Gemeinde an den verschiedenen Unternehmen des privaten Rechts, wie etwa der Kommunalbau oder auch der EMW beteiligt sei. BM Komor bedauert, dass der Beteiligungsbericht immer erst zeitverzögert vorgelegt werden könne, was an dem Zeitpunkt des Abschlusses des Zweckverbands 4 IT liege, der in der Regel nicht früher vorgelegt werde. Anschließend fasst er den Bericht kurz zusammen und bittet das Gremium um Kenntnisnahme und die Zustimmung zur Bekanntmachung des Berichts.

§ 9 Bausachen

Beratungsverlauf:

BM **Komor** informiert das Gremium über das Vorhaben, das Feuerwehrmagazin Mainhardt kurzfristig über eine Containerlösung zu erweitern, um dadurch zumindest eine Interimslösung schaffen zu können, bis die für einen An- und Umbau erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen. Die im Haushaltsplan sozusagen als Planungsrate vorgesehenen 30.000 € wären für diese kostengünstige Lösung ausreichend, kündigt er an und zeigt anhand eines Lageplans, wo die Container an das vorhandene Magazin angedockt werden sollen.

Gemeinderat **Simm** ergänzt aus seiner Warte des stellvertretenden Gesamtkommandanten, dass diese Lösung zusammen mit den Kammeraden der Abteilung Mainhardt als Kompromiss gefunden worden wäre, um zumindest das derzeit größte Problem, nämlich den Platzmangel, in den Griff zu bekommen. Die Container könnten genutzt werden, um die Kleiderkammer zu verlegen um dadurch an anderer Stelle mehr Platz für die Geräte etc. vorhalten zu können. Die Trennung der Schwarz/Weiß-Bereiche könnte damit zwar nicht erreicht werden, trotzdem stelle die Lösung eine deutliche Verbesserung dar. Er spreche sich daher für diese Planung aus, da sie mit Rücksicht auf die angespannte Finanzsituation doch eine große Erleichterung bringe und im Sinne der Feuerwehr wäre, schließt Gemeinderat **Simm**.

Für den Rückkauf der Container sei mit der Gemeinde Bretzfeld ein fairer Preis verhandelt worden, bestätigt BM **Komor** auf Nachfrage von Gemeinderat **Noller** und lässt dann über den Beschlussantrag abstimmen.