

Sitzungsbericht Gemeinderat

In seiner letzten Sitzung im Jahr 2019 befasste sich der Gemeinderat am 17. Dezember 2019 noch mit folgendem Tagesordnungspunkt:

TOP 49

Ausweisung von Wohnbauflächen nach § 13b Baugesetzbuch

Der Bundesgesetzgeber hat im BauGB zeitlich befristet die Möglichkeit eröffnet, Wohnbauflächen im Anschluss an bestehende bebaute Bereiche auszuweisen. Dazu ist erforderlich, für die betreffenden Bereiche / Bebauungspläne bis spätestens 31.12.2019 den Aufstellungsbeschluss zu fassen, und das Verfahren bis spätestens 31.12.2021 mit dem Satzungsbeschluss abzuschließen.

Bei der Klausurtagung im Oktober wurde durch die Kommunalentwicklung BW das Thema Demographie und gemeindliche Entwicklung ausführlich dargestellt. In einem weiteren Schritt wurde bei der Klausurtagung sowie in der Sitzung am 10.12.2019 die Frage diskutiert, ob die Gemeinde in einer der im Jahr 2019 verbleibenden Sitzungen Aufstellungsbeschlüsse für sog. § 13b-Flächen fassen sollte.

Die Vorteile dieser Regelung sind insbesondere:

- Keine Bindung an den Flächennutzungsplan, d.h. es können auch Flächen ausgewiesen werden, die nicht im geltenden Flächennutzungsplan enthalten sind.
- Keine Umweltprüfung und damit kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Dies bedeutet, dass zum einen die entsprechenden Ausgleichsflächen nicht benötigt werden (Stichwort doppelter Flächenverbrauch / Entzug der Fläche für z.B. landwirtschaftliche Nutzung) und zum anderen auch die Ausgleichszahlungen hierfür durch die Bewohner/Umlegungsbeteiligten nicht geleistet werden müssen.
- Wichtig ist in diesem Zusammenhang zu erwähnen, dass auch für Flächen die derzeit im Flächennutzungsplan enthalten sind, dieser Ausgleich erbracht werden muss, wenn sie nicht nach § 13b BauGB ausgewiesen werden!

5c247a70f6 Von Seiten der Verwaltung wurden in der Sitzung die folgenden Flächen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13b BauGB vorgeschlagen:

1. Östlich Vorstadtstraße, Ilsfeld (Anlage 1)

Diese Fläche ist bereits im geltenden Flächennutzungsplan enthalten. Sie bildet eine sinnvolle und logische Abrundung des östlichen Ortsrandes an der Vorstadtstraße.

Die städtebauliche Struktur, die westlich der Straße bereits durch die dort bestehenden Baugebiete vorhanden ist, soll auch auf der östlichen Seite als sinnvolle Abgrenzung zum Außenbereich bzw. zur Feldlage weitergeführt werden. Über Details zur Abrundung im Sinne von z.B. Gebäudehöhen oder Eingrünung wird im weiteren Verfahren zu diskutieren bzw. zu entscheiden sein. Die Fläche hat zudem den Vorteil der sehr einfachen „Erschließung“ da alle technischen Vorkehrungen bereits vorliegen.

Die Bruttofläche des Gebiets beträgt ca. 0,3 ha.

2. Mühlrain, 2. Erweiterung, Auenstein (Anlage 2)

Diese Fläche war in der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans noch enthalten, wurde aber zugunsten anderer Flächenansätze nun aus der aktuellen Fortschreibung gestrichen. Sie bildet als Fortführung des in Erschließung befindlichen Wohngebietes „Hühnesäcker/Mühlrain“ eine sinnvolle Abrundung und Arrondierung des Ortsteils Auenstein nach Osten und Norden, die insbesondere in nördlicher Richtung durch den Bachlauf der Schozach ihre natürliche Begrenzung findet.

Die städtebauliche Struktur ist einerseits durch das o.g. Gebiet „Hühnesäcker/Mühlrain“ ein Stück weit vorgezeichnet, kann aber bedingt durch die Ausrichtung des Gebiets nach Norden und zur L 1102 und A81 hin auch noch stärker verdichtete Bebauung vorsehen und das Gebiet für Bauherren mit geringeren Einkommen attraktiv machen. Detaillierte Festsetzungen, auch im Sinne eines „sozialen Wohnungsbaus“ werden zu diskutieren sein.

Die Bruttofläche des Gebiets beträgt ca. 2,2 ha.



Nach Schilderung des Sachverhalts durch die Verwaltung zeigte sich im Laufe der Beratungen sehr schnell, dass zwischen den Mitgliedern des Gemeinderates Konsens hinsichtlich der Abgrenzung der Flächen „Mühlrain, 2. Erweiterung“ besteht.

Hinsichtlich der Flächen „Östlich Vorstadtstraße“ wurden die Anträge auf einer Ausweisung von Flächen mit einer Tiefe von 60 m, von 50 m und von 40 m ab der Vorstadtstraße jeweils mehrheitlich abgelehnt.

Dem nächsten Antrag auf eine Tiefe von 30 m ab der Vorstadtstraße wurde dann bei 9 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung und 5 Gegenstimmen mehrheitlich zugestimmt.

Bei einer Gegenstimme fasste der Gemeinderat daraufhin folgende Beschlüsse:

1. Die Aufstellung der Bebauungspläne „Östlich Vorstadtstraße“ und „Mühlrain, 2. Erweiterung“ wird beschlossen. Die Verfahren werden im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs.4 BauGB durchgeführt. Mit den Bebauungsplänen soll die Zulässigkeit von Wohnnutzungen i.S.v. § 13b BauGB begründet werden.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufstellungsbeschlüsse öffentlich bekannt zu machen.