

Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 06. Juni 2024

Anwesend:	8 Mitglieder (Sitzungsleitung erfolgt durch GR Hasenwandel als stv. BM)
Normalzahl:	10 GR
Entschuldigt:	BM'in Marquardt, GR'in Beißwenger, GR Regelmann
Unentschuldigt:	-
Schriftführer:	Frau Hornek
Beginn/Ende:	18.00 Uhr/19.13 Uhr

Gemeinderat Hasenwandel vertritt Bürgermeisterin Marquardt und leitet die heutige Sitzung. Er stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde. Er stellt außerdem fest, dass neben BM'in Marquardt auch GR'in Beißwenger und GR Regelmann entschuldigt seien, dass das Gremium jedoch beschlussfähig ist. Er weist darauf hin, dass Tagesordnungspunkt Nr. 2 („Ersatzbeschaffung eines Kommunaltraktors“) entfällt, da noch nicht alle Angebote vorliegen. Er macht auf die Tonaufzeichnung aufmerksam, begrüßt die anwesenden Zuhörerinnen und Zuhörer und eröffnet die öffentliche Sitzung.

§ 1191

Bebauungsplan „Dürrstraße“ – Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

- Entwurfsbeschluss im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB

GR Hasenwandel eröffnet den genannten TOP und begrüßt Herrn Mezger vom Büro mquadrat am Sitzungstisch. GR Hasenwandel führt anschließend anhand der Sitzungsvorlage in das Thema ein und übergibt das Wort sodann an Herrn Mezger.

Herr Mezger stellt anhand einer Präsentation [*s. Anlage 1 zum Protokoll*] den Bebauungsplan „Dürrstraße“ vor. Er führt aus, dass die gesetzlichen Rahmenbedingungen berücksichtigt werden müssen und er dahingehend den Hintergrund der einzelnen Verfahrensschritte genauer erläutern möchte. Er zeigt zunächst den für Adelberg gültigen Flächennutzungsplan. In der Gemeinde sei ein zusätzlicher Wohnbedarf festgestellt worden. Vorrangig sei eigentlich die Innenentwicklung, weshalb dies zuerst geprüft worden sei. Die Innenentwicklung gestalte sich in Adelberg jedoch schwierig, da hierfür keine gemeindeeigenen Flächen zur Verfügung stehen und man somit auf die Verkaufsbereitschaft der entsprechenden Grundstückseigentümer angewiesen wäre. Der Flächennutzungsplan sei als vorbereitende Bauleitplanung zu sehen. Anschließend zeigt er die möglichen Baulandflächen. Eine der beiden Baulandflächen sei mit dem Neubaugebiet Ziegelwasen bereits umgesetzt worden. Die andere Fläche befinde sich am Kugelberg und sei noch unbebaut. Das Neubaugebiet am Kugelberg sei aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer derzeit jedoch nicht realisierbar. Anschließend geht er auf die gesetzlichen Regelungen ein.

Siehe hierzu auch Erläuterungen in den Sitzungsvorlagen:

„[...] Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2021 wurde es den Städten und Gemeinden temporär befristet ermöglicht, Bebauungspläne für Wohnbauland auch für solche Flächen am Siedlungsrand der Gemeinde aufzustellen, die im Flächennutzungsplan

Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 06. Juni 2024

Anwesend:	8 Mitglieder (Sitzungsleitung erfolgt durch GR Hasenwandel als stv. BM)
Normalzahl:	10 GR
Entschuldigt:	BM'in Marquardt, GR'in Beißwenger, GR Regelmann
Unentschuldigt:	-
Schriftführer:	Frau Hornek
Beginn/Ende:	18.00 Uhr/19.13 Uhr

§ 1191

nicht als zukünftige Wohnbaufläche dargestellt sind (§ 13b BauGB: Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Die sich dadurch ergebenden Möglichkeiten haben den Gemeinderat daher veranlasst, sich hinsichtlich der Erschließung eines neuen Wohngebietes intensiver mit den verschiedenen Standortoptionen in der Gemeinde auseinanderzusetzen. In der Folge wurde der Bereich nördlich der Dürrstraße als am geeignetsten gesehen. [...] Um die Planungen der Gemeinde zu realisieren, hat der Gemeinderat am 15.12.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Dürrstraße“ gem. § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) beschlossen. Am 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht jedoch geurteilt, dass § 13b BauGB unionsrechtswidrig ist und deswegen für nicht weiter anwendbar erklärt, da dieser die Überplanung von Außenbereichsflächen auf der Grundlage einer unzulässigen Typisierung ohne Umweltprüfung zulässt. In der Folge hat dann der Gesetzgeber reagiert und das Baugesetzbuch dahingehend geändert, dass der § 215a BauGB ergänzt wurde, der die Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzenden Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b regelt. Diese Gesetzesänderung trat am 01.01.2024 in Kraft. Wesentlicher Inhalt dieser ist die Vorgabe, dass auch Bebauungspläne die bislang gem. § 13b BauGB aufgestellt wurden, einer Umweltprüfung (umweltrechtliche Vorprüfung) bedürfen und ggfls. ein Umweltbericht erstellt werden muss. Die sonstigen Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens wie der Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und das Absehen des Gebots der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan bleiben bestehen. Der Satzungsbeschluss muss zudem bis zum Ablauf des 31.12.2024 gefasst werden. Entsprechen Darstellungen nicht denen des Flächennutzungsplans, ist dieser zu berichtigen. [...]“

Aufgrund der bestehenden Frist, dass bis zum Jahresende der Satzungsbeschluss gefasst werden muss und bis dahin noch ein neuer Gemeinderat zu bilden sei sowie die Sommerpause anstehe, sei es nun dringend notwendig gewesen, den nächsten Verfahrensschritt noch anzugehen, um den Bebauungsplan in den Status der Auslegung zu bringen. Anschließend zeigt er in seiner Präsentation den städtebaulichen Entwurf vom 14.12.2023. Ziel der Planungen sei es gewesen, eine Bebauung zu schaffen, die sich an den vorhandenen Bestand anschließt, aber auch dem Bedarf für mehr Wohnraum gerecht zu werden. Daher habe man sich für einen Mix aus Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften entschieden sowie für die Beimischung eines geringeren Anteils an kleineren Mehrfamilieneinheiten. Vom ursprünglichen Entwurf sei man inzwischen etwas abgewichen, z. B. was die Erschließungsstraße im östlichen Teil angehe. Der derzeitige Feldweg entlang des Baugebiets Ziegelwasen soll bestehen bleiben und stattdessen eine Erschließungsstraße zwischen den beiden neu geplanten Häuserreihen verlaufen. Zudem seien im östlichen Teil zwei Bauplätze weggefallen, da keine Einigung mit den

Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 06. Juni 2024

Anwesend:	8 Mitglieder (Sitzungsleitung erfolgt durch GR Hasenwandel als stv. BM)
Normalzahl:	10 GR
Entschuldigt:	BM'in Marquardt, GR'in Beißwenger, GR Regelmann
Unentschuldigt:	-
Schriftführer:	Frau Hornek
Beginn/Ende:	18.00 Uhr/19.13 Uhr

§ 1191

Grundstückseigentümern erzielt werden konnte. Anschließend stellt er dem Gremium den erarbeiteten Bebauungsplanentwurf vor. Er beschreibt, dass die blauen Linien das Baufeld darstellen, innerhalb dessen gebaut werden könnte. Dies sei aber nicht gleichzusetzen mit der maximalen Gebäudegröße. Im Anschluss erläutert er das Verkehrslärmgutachten. Auf das westlichste Baufeld seien negative Lärmauswirkungen vom Verkehr der Landstraße möglich. Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie ein Schutzwall oder eine Schutzwand seien hierbei jedoch weniger zielführend, da der Schall sich um die Barrieren herum seinen Weg bahnen werde. Daher schlage er passive Maßnahmen vor, die den Lärmschutz direkt am Gebäude selbst vorsehen. Anschließend beschreibt er mögliche Bebauungen im Gesamtbaufeld. Er weist diesbezüglich darauf hin, dass die Aufteilung in einzelne Grundstücke nicht Aufgabe des Bebauungsplans sei, sondern Thema der Bodenordnung sei. Danach erläutert er die Pflanzgebote. Diesbezüglich geht er auch auf eine sog. Pflanzbindung im östlichen Bereich des Bebauungsplans ein. Hier soll der vorhandene Birnbaum geschützt und erhalten werden. Im Anschluss erläutert Herr Mezger die sog. Nutzungsschablonen. Man habe sich hier für zwei unterschiedliche Bereiche entschieden – „WA 1“ und „WA2“. Die Abkürzung „WA“ bedeute, dass es sich um ein allgemeines Wohngebiet nach der Baunutzungsverordnung handle. Dies entspreche auch den angrenzenden Bereichen. Die beiden Nutzungsschablonen unterscheiden sich bzgl. den zulässigen Trauf- und Firsthöhen. Anschließend beschreibt er die weiteren Inhalte der Nutzungsschablonen. Das „o“ bedeute, dass man sich für eine sog. offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand entschieden habe. Die nach Regionalplan vorgeschriebene Bruttomindestwohnraumdichte sei einzuhalten. Demzufolge seien neben Einfamilienhäusern auch Doppelhaushälften, Reihenhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser möglich. Die Grundflächenzahl 0,4 bedeute, dass 40 % der Grundstücksfläche mit Hauptgebäuden belegt werden dürfen. Diese Vorgabe ergebe sich direkt aus der Baunutzungsverordnung [Anm.: vgl. § 17 BauNVO]. Danach geht er auf mögliche Dachformen ein. Hierzu gebe es sicherlich „unterschiedliche Meinungen und Geschmäcker“. Zudem habe man diesbezüglich auch schon über mögliche Entwässerungen diskutiert. In Anlehnung an den Bestand und auch aufgrund der bereits im Gremium geführten Diskussionen seien im vorliegenden Entwurf Satteldächer mit einer Dachneigung von 25-40° vorgesehen worden. Die Entwässerung mittels Zisternen werde im Textteil festgeschrieben. Zum Schluss geht er in Bezug auf die Nutzungsschablonen noch auf die Geschossflächenzahl „II“ ein. Dies bedeute, dass maximal zwei Vollgeschosse zugelassen seien. Im Dachgeschoss seien somit nur Wohnflächen von untergeordneter Bedeutung möglich. Im Anschluss zeigt er dem Gremium verschiedene Schnitte zum Bebauungsplan, um die unterschiedlichen Festsetzungen zu den Gebäudehöhen im Vergleich zum Bestand darzustellen. Er hält fest, dass auch bei unterschiedlichen Gebäudehöhen keine negativen Auswirkungen auf den Bestand durch Verschattungen zu befürchten seien. Im Anschluss geht er anhand seiner Präsentation ausführlich auf die textlichen und planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf ein und

Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 06. Juni 2024

Anwesend:	8 Mitglieder (Sitzungsleitung erfolgt durch GR Hasenwandel als stv. BM)
Normalzahl:	10 GR
Entschuldigt:	BM'in Marquardt, GR'in Beißwenger, GR Regelmann
Unentschuldigt:	-
Schriftführer:	Frau Hornek
Beginn/Ende:	18.00 Uhr/19.13 Uhr

§ 1191

erläutert seine diesbezüglichen Vorschläge. Dieser Textteil und die darin enthaltenen Festsetzungen seien wichtig, um den Bebauungsplan zu verstehen.

GR Hees erkundigt sich, wem die landwirtschaftlichen Verkehrsflächen zugeschlagen werden.

Herr Mezger führt aus, dass dies Flächen seien, die zum Eigentum der Gemeinde zählen werden und es sich demnach um öffentliche landwirtschaftliche Flächen handle.

GR Hees fragt sich, ob es gelingen kann, dass diese öffentlichen Flächen nicht irgendwann „zufällig“ von den Eigentümern der anschließenden Grundstücke vereinnahmt werden.

Herr Mezger führt aus, dass die Feldwege sowohl für die neuen, als auch die bestehenden Grundstückseigentümer sinnvoll seien, um die Grundstücke ggf. auch rückwärtig zu erreichen. Anschließend fährt Herr Mezger mit seiner Präsentation fort und erläutert die Pflanzgebote, die auch der Ortsrandeingrünung dienen sollen. Bezüglich Pflanzgebot 1 erläutert er, dass dieses auch auf den Baugrundstücken selbst auszuüben sei und somit die Grundstücksnutzung einschränken werde, da hier bspw. kein Pool auf der entsprechenden Fläche errichtet werden kann. Aufgrund der Lage und der Bemaßung des Grundstücks sei das Pflanzgebot jedoch „unverzichtbar“. Das Pflanzgebot schreibe vor, dass 75 % der Pflanzgebotsfläche mit Sträuchern versehen werden muss.

GR Decker erkundigt sich, ob das Pflanzgebot 2 ebenfalls auf den privaten Grundstücksflächen umzusetzen sei oder ob hier die öffentlichen Flächen der Gemeinde, die im zeichnerischen Planungsteil in dunkelgrün dargestellt seien, betroffen seien.

Herr Mezger antwortet, dass sich dieses Pflanzgebot auf die gemeindeeigenen Flächen bezieht und die Kosten und die Pflege hierfür der Gemeinde obliegen. Er fährt mit seinen Ausführungen fort und erläutert die Lärmschutzmaßnahmen sowie anschließend die Regelungen zu den Dachgestaltungsmöglichkeiten. Danach geht er auf die Regelungen zu den Einfriedungen ein. Hierzu ist im Textteil der örtlichen Bauvorschriften Folgendes festgehalten [vgl. S. 10 des Textteils zum Bebauungsplanentwurf; Anlage 2 der Sitzungsvorlage]:

„Einfriedungen und Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind bis maximal 1,2 m Höhe zulässig.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen (auch Fußwegen) ist mit Einfriedigungen und Stützmauern ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.“

Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatsitzung vom 06. Juni 2024

Anwesend:	8 Mitglieder (Sitzungsleitung erfolgt durch GR Hasenwandel als stv. BM)
Normalzahl:	10 GR
Entschuldigt:	BM'in Marquardt, GR'in Beißwenger, GR Regelmann
Unentschuldigt:	-
Schriftführer:	Frau Hornek
Beginn/Ende:	18.00 Uhr/19.13 Uhr

§ 1191

GR Decker erkundigt sich, ob die Feldwege, welche in dunkelgrün in den Plan eingezeichnet sind, als öffentliche Verkehrsflächen gelten.

Daraufhin stellt Herr Mezger fest, dass die vorgeschlagene Festsetzung zum Unterpunkt ‚Einfriedungen‘ abgeändert werden muss und zwar so, dass der einzuhaltende Mindestabstand nur für öffentliche Verkehrsflächen und nicht für öffentliche Grünflächen gilt. Dadurch soll die Regelung sinnig werden. Hiermit zeigt sich das Gremium einverstanden. Die Änderung soll im späteren Beschluss berücksichtigt werden.

[Anm.: In der Sitzung ergab sich eine Verwechslung. Herr Mezger hat den betreffenden Satz falsch gelesen: Der Satz „Entlang öffentlicher Verkehrsflächen (auch Fußwegen) ist mit Einfriedigungen und Stützmauern ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.“ war eigentlich bereits richtig formuliert, da die zu streichenden Worte „und öffentlichen Grünflächen“ hierin gar nicht enthalten waren. Eine Änderung wäre somit nicht notwendig gewesen. Die spätere Beschlussfassung erfolgte mit dieser Änderung, welche eigentlich keine Änderung ist, sondern den ursprünglichen Wortlaut wiedergibt.]

Im Anschluss beschreibt Herr Mezger die Entwässerung und die Regelung zu grundstückseigenen Zweikammerzisternen. Zum Abschluss seiner Präsentation erläutert er zudem das Bebauungsplanverfahren und berichtet, dass die notwendige Vorprüfung des Bebauungsplans ergeben habe, dass mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen sei, jedoch seien Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Er fasst abschließend zusammen, dass heute Abend der Beschluss über die Auslegung des Entwurfs zu fassen sei. Danach erfolge die Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Danach könnte im weiteren Verlauf der Beschluss zur Abwägung der Stellungnahmen und sodann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

GR Hasenwandel bedankt sich bei Herrn Mezger für den ausführlichen und informativen Vortrag.

GR Hees erkundigt sich bei Herrn Mezger, ob etwaige Änderungen, die vor dem Satzungsbeschluss noch eingebracht werden, ein erneutes Verfahren mit sich bringen würden.

Herr Mezger bestätigt, dass dies bei den meisten Änderungen der Fall sei. Aufgrund der Zeitnot, den Satzungsbeschluss bis zum Jahresende fassen zu müssen, bleibe nichts anderes übrig, als bei Änderungen erneut auszulegen.

Es folgen weitere kurze Rückfragen aus dem Gremium.

Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 06. Juni 2024

Anwesend:	8 Mitglieder (Sitzungsleitung erfolgt durch GR Hasenwandel als stv. BM)
Normalzahl:	10 GR
Entschuldigt:	BM'in Marquardt, GR'in Beißwenger, GR Regelmann
Unentschuldigt:	-
Schriftführer:	Frau Hornek
Beginn/Ende:	18.00 Uhr/19.13 Uhr

§ 1191

Sodann stellt GR Hasenwandel fest, dass keine weiteren Fragen aus dem Gremium vorliegen und verliest den nachfolgenden, korrigierten

Beschlussvorschlag

1. Der beiliegende Entwurf des Bebauungsplans „Dürrstraße“ und der Entwurf der zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.06.2024 werden gebilligt. Der Punkt „Einfriedungen“ auf S. 10 des Textteils zum Bebauungsplanentwurf (s. Anlage 2 der Sitzungsvorlage) wird korrigiert und soll nunmehr lauten: „Einfriedungen und Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind bis maximal 1,2 m Höhe zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen (auch Fußwegen) ist mit Einfriedigungen und Stützmauern ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.“
2. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird in Form einer einmonatigen Planauslage mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
3. Diese Beschlüsse des Gemeinderates werden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Das Gremium fasst diesen Beschluss im Gesamten mit 7 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme.

GR Hasenwandel bedankt sich nochmals bei Herrn Mezger und verabschiedet diesen vom Sitzungstisch.

Anschließend schließt GR Hasenwandel die öffentliche Gemeinderatssitzung.

Hinweis der Schriftführerin

Das Protokoll wurde anhand der in der Sitzung gemachten Aufzeichnungen verfasst und beschränkt sich auf die wesentlichen Inhalte. Die digitale Aufnahme wurde gesichert und steht zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Zur Beurkundung**Gemeinderat:****Schriftführerin:****Stv. Bürgermeister:**