

Gemeinderatssitzung vom 21.06.2021

Künftige Baugebiete Oberäcker, Malmzheimer Weg – Nord und Erweiterung Mittenbühl behandelt

Für eine Gemeinderatssitzung nahmen zahlreiche Zuhörerinnen und Zuhörer an der Beratung des Ratsgremiums teil. Insbesondere die Planungen für die künftigen Baugebiete dürfte die BürgerInnen besonders interessiert haben. Bereits 2019 hat die Gemeinde für die 3 Gebiete Oberäcker, nördlich vom Malmzheimer Weg und im Nordosten vom Wohngebiet Mittenbühl einen Austellungsbeschluss für neue Baugebiete gefasst. Seither hat die Verwaltung zusammen mit der Kommunalentwicklung (KE) die Verhandlungen mit den Eigentümer geführt, die Wirtschaftlichkeit für die Baugebiete geprüft, die Planung weiterentwickelt und dem Gemeinderat immer wieder – auch öffentlich – berichtet.

Zu Beginn des Tagesordnungspunktes erläuterte Bürgermeister Thüringer den Verfahrensstand. Im Mai hat der Bundesrat dem Baulandmobilisierungsgesetz zugestimmt, womit nun eine Verlängerung der Fristen, welche bei der Anwendung des § 13 b Baugesetzbuches anzuwenden sind, erfolgt ist. Die Bebauungspläne müssen nun nicht mehr bis 31.12.2021 sondern spätestens bis 31.12.2024 in Kraft treten. Außerdem führte der Bürgermeister aus, dass Wohnraum ein drängendes Problem unserer Zeit ist, dem die Gemeinde mit den geplanten Baugebieten begegnen will. Er erklärte den zahlreich erschienen EinwohnerInnen das Aufkaufmodell mit Bauzwang und die Gründe, die zur Wahl dieses Modells geführt haben. Bürgermeister Thüringer kündigte für Ende Juli zudem Bürgerinformationsveranstaltungen an, die jeweils einzeln für die geplanten Baugebiete stattfinden werden.

Von der Kommunalentwicklung erläuterte Frau Stahl anhand einer Präsentation zunächst den Planungsstand. Dabei wurden die **übergreifenden Planungsgrundsätze für alle Baugebiete** erklärt.

Herr Ehrler vom Büro IBB Wörn erläuterte einige technische Rahmenbedingungen zu den Gebieten. Dabei handelt es sich um die Straßensteigung, Böschungen und Radien auf den geplanten Straßen, die beispielsweise die Befahrbarkeit mit Müllentsorgungsfahrzeugen gewährleisten sollen. Die Entwässerung muss zwingend im Trennsystem erfolgen. Eine Retention muss vorgehalten werden. Die zentrale Rückhaltung durch die Gemeinde beläuft sich auf 50 %, die um private Anteile auf den einzelnen Bauplätzen für die Retention ergänzt werden muss.

Aus dem Gremium kam zur Planung die Frage, ob pro Wohneinheit die Verpflichtung auf 2,0 Stellplätze erhöht werden kann. Hierzu verwies die Verwaltung darauf, dass vom Gesetzgeber eigentlich pro Wohneinheit nur ein Stellplatz vorgesehen ist, Grafenau bislang immer 1,5 Stellplätze vorgesehen hat. Das Stellplatzerfordernis mit 2,0 Stellplätzen müsste städtebaulich begründet werden. Der Parkierungsproblematik wird auch durch breitere Straßen Rechnung getragen.

Angesprochen wurde auch die Grundflächenzahl, die bei kleinen Grundstücken sehr knapp bemessen sei. Frau Stahl erläuterte das Zustandekommen der GRZ-Zahl, ein größerer Wert müsste städtebaulich extra begründet werden.

Es kam eine weitere Frage zum Pflanzgebot. Dies ist im Einzelnen noch zu prüfen, speziell bei einer Bebauung mit Kettenhäusern kommt man an die Grenze der Umsetzbarkeit, gab die Planerin zu.

Auch die Themen des Verbots der Schottergärten, der Pflicht zu Photovoltaikanlagen, möglicher Aufschüttungen und der Größen der Sichtschutzwände wurden nachgefragt.

Im weiteren Verlauf wurden die einzelnen Baugebiete für sich betrachtet. Für das **Gebiet Oberäcker**, für das der Flächennutzungsplan seit 2006 übrigens schon ein Wohngebiet mit ca. 2 ha vorsieht, stellte die KE den städtebaulichen Entwurf für ein Baugebiet vor. Dabei wurden die Alternativen angesichts der topografischen Schwierigkeiten erläutert. Das Gebiet mit einer Fläche von nun 2,8 ha soll über die Verlängerung der Oberen Strasse im Nordwesten erschlossen werden. Geplant ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäuser. Auch Kettenhäuser sollen teilweise möglich sein. Die Geschossbauten, die bis zu 8 Wohnungen erlauben sollen, sind am Beginn des Gebiets vorgesehen. Problematisch ist planungstechnisch wegen der Topographien die westliche Ecke des Gebiets. Dort soll auch ein Fußweg die Anbindung an den Bereich Bettina-von-Armin-Weg / Obere Gasse ermöglichen.

Auf Fragen aus dem Gremium verwies der Bürgermeister auf den wichtigen Aspekt der Bezahlbarkeit des Bauens. Darum schlägt die Verwaltung vor, bei der Grundstücksgröße 450 qm als Zielwert einzuhalten. Frau Stahl gab an, dass sowohl Kettenhäuser als auch Doppelhäuser zulässig sein werden. Dies soll so festgesetzt werden. Auch die Parkierungsmöglichkeiten wurden nochmals erläutert und die Frage nach einem Spielplatz diskutiert.

Das Baugebiet "**Malmsheimer Weg Nord**" mit einer Fläche von ca. 2,0 ha soll in der Verlängerung der Steige erschlossen werden. Eine Befahrbarkeit der Ringstraße mit öffentlichem Busverkehr ist in der Prüfung. Die Mehrfamilienhäuser sollen im westlichen Bereich angeordnet werden. Außerdem ist ebenfalls eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Kettenhäusern und Reihenhäusern vorgesehen. Für ein Biotop (Hecke) muss ein Ersatz geschaffen werden. Eine Hecke wird in Abgrenzung zum Malmsheimer Weg bestehen bleiben. Die Grundstücksteile der Hecke können sowohl von den oberen als auch den unteren Anliegern erworben werden und genießen dann Bestandsschutz.

Aus dem Gremium kam die Nachfrage, ob nicht ein reines Wohngebiet geschaffen werden könnte. Frau Stahl erwidert, dass dann Freiberufler dort auch nicht tätig werden könnten. Ein Ausschluss solcher Tätigkeiten soll vermieden werden.

Herr Ehrler erklärte auf Anfrage, dass es zwei Entwässerungsrichtungen geben wird. Die Entwässerung gelingt nur im Zusammenwirken mit der dezentralen privaten Entwässerung.

Zum Schluss wurde noch der städtebauliche Entwurf für das Baugebiet Mittenbühl-Nord vorgestellt.

Die Planerin der KE erklärte, dass in diesem Gebiet eine starke Umplanung aufgrund fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer erfolgte. Das Gebiet konzentriert sich nun im nördlichen Bereich und umfasst eine Fläche von ca. 1 ha. Im Flächennutzungsplan war bisher schon für die Erweiterung des Wohngebiets Mittenbühl eine Fläche dieser Größe vorgesehen. Das Gebiet wird auch durch eine Ringstraße erschlossen werden. Notwendig wird ein Leitungsrecht zur Entwässerung bei den südlichen Grundstücken werden. In der Planung sind die Mehrfamilienhäuser im nördlichen Bereich vorgesehen. Entlang des Waldfriedhofs im Ulrichweg werden zusätzliche Stellplätze mit der Regenrückhaltung im Untergrund geschaffen. Durch Herrn Ehrler wurde erläutert, dass der Entwässerungsanschluss im Ulrichweg erfolgt.

Der Gemeinderat nahm bei allen vorgestellten Baugebieten einstimmig die städtebaulichen Entwürfe mitsamt textlichen Festsetzungen zur Kenntnis. Die Verwaltung wurde beauftragt, im weiteren Verfahren die Bürgerschaft durch Informationsveranstaltungen einzubinden. Im

September sollen die Entwürfe durch den Gemeinderat und die frühzeitige Beteiligung formell beschlossen werden. Danach erfolgt eine öffentliche Auslegung der Bebauungspläne. Dazu werden zahlreiche Behörden und Institutionen als Träger öffentlicher Belange gehört und auch die BürgerInnen können Ihre Anregungen und Feststellungen an den Gemeinderat innerhalb eines Monats weitergeben.

Außerdem befasste sich der Gemeinderat nochmals mit dem **Mietspiegel**. Nachdem bei Stimmengleichheit der Ja- und Nein-Stimmen der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 07.06.2021 den Mietspiegel, welche die Gemeinde zusammen mit den Nachbargemeinden Aidlingen und Weil der Stadt durch das Büro ALP aufgestellt hat, abgelehnt hat, hatte Bürgermeister Thüringer diesem Beschluss widersprochen. Die Gemeinde hat zu befürchten, dass die Gesamtkosten für die Aufstellung des Mietspiegels auch für die Nachbargemeinden zu tragen seien. Von der Verwaltung wurde die ALP nochmals um eine Stellungnahme gebeten. Darin verweist das Büro, dass die Datengrundlage für die Erstellung des Mietspiegels im Vergleich zu anderen Verfahren nicht nur ausreichend sondern sogar gut war.

Der Gemeinderat beschloss daraufhin den Mietspiegel mehrheitlich. Damit erhält der Mietspiegel die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel.

Zuletzt wurden in der öffentlichen Gemeinderatssitzung mehrere Bausachen behandelt, da die Sitzung wegen der vielen anstehenden Themen nicht als Bauausschusssitzung durchgeführt wurde, sondern als Sitzung des Gesamtgremiums.

Unter dem Tagesordnungspunkt Verschiedenes berichtete die Verwaltung, dass der Gemeinde Grafenau mit einem Impfslot für 30 Personen am 28.06.2021 durch Astra Zeneca ein Impfangebot zugeteilt wurde, welches allen BürgerInnen übers Mitteilungsblatt, über die Homepage und über Facebook weitergeleitet wurde.

Außerdem erklärte der Bürgermeister, dass die Öffnung des Rathauses zu den üblichen Sprechzeiten voraussichtlich ab 20.07.2021 erfolgt. Im Moment hätten noch nicht alle MitarbeiterInnen der Gemeindeverwaltung einen vollen Impfschutz erhalten.