

Aus der Gemeinderatssitzung vom 4. Mai 2017

1. Baugesuch

Einem Baugesuch auf Errichtung von zwei Dachgaupen in der Hochgratstraße wurde die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Bannried IV“ – Änderung hinsichtlich der Dachgaupen und im Weiteren das Einvernehmen erteilt.

2. Bebauungsplan „Gehrenäcker II“ – weiteres Vorgehen im Zusammenhang mit der beschlossenen Novelle des Baugesetzbuches

Zu diesem Tagesordnungspunkt war vom Büro Sieber aus Lindau Erik Jahn in der Gemeinderatssitzung anwesend.

Eingangs verwies Bürgermeister Röger auf die Beratung und Beschlussfassung in der Gemeinderatssitzung vom 06.04.2017, wo der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gehrenäcker II“ gefasst wurde. Auf Grund der Ausführungen von Hubert Sieber vom Büro Sieber in der Gemeinderatssitzung vom 06.04.2017 im Anschluss an den Satzungsbeschluss, dass aktuell eine Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) im Gesetzgebungsverfahren ist und hier insbesondere auch ein beschleunigtes Verfahren im Außenbereich in § 13 b BauGB neu vorgesehen ist. Die Regelung sieht vor, befristet ein beschleunigtes Verfahren analog § 13 a BauGB zuzulassen, wenn es sich um einen Bebauungsplan mit einer Grundfläche bis zu 10.000 m² zur Begründung von Wohnnutzung handelt, der an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Dieses Verfahren soll aber nur dann Anwendung finden, wenn das förmliche Verfahren zu Aufstellung eines Bebauungsplanes bis zum 31.12.2019 eingeleitet und ein Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB bis zum 31.12.2021 gefasst wird. In diesem Zusammenhang gab Herr Sieber am 06.04.2017 zu überlegen, ob diese geplante Novelle des BauGB auf das Baugebiet „Gehrenäcker II“ Anwendung finden und für die Gemeinde Waldburg gegebenenfalls Vorteile in Bezug auf die Erbringung von Ausgleichsflächen bieten könnte. In der Gemeinderatssitzung vom 06.04.2017 war man sich einig, diesen Sachverhalt und dessen Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Gehrenäcker II“ durch das Büro Sieber bis zur Gemeinderatssitzung am 05.04.2017 klären zu lassen und die beschlossene Satzung bis zu diesem Termin nicht zu veröffentlichen und somit bis dahin keine Rechtskraft erlangen zu lassen.

Herr Jahn stellte nun das Prüfungsergebnis im Gemeinderatsgremium vor. Der § 13 b BauGB (neu) sieht die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren vor. Bis zum 31.12.2019 gilt daher § 13 a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1, Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Vor dem Hintergrund des dargestellten Sachverhalts stellte Herr Jahn hier mögliche Handlungsalternativen vor:

Die Variante 1 sah vor, dass der Planentwurf nicht geändert wird und somit an dem ausgewiesenen Mischgebiet und allgemeinen Wohngebiet festgehalten wird. Allerdings wird das Verfahren auf den neuen § 13 b BauGB umgestellt. Diese Variante hat den Vorteil, dass durch den Wegfall des naturschutzfachlichen Ausgleichs eine Kostenersparnis möglich ist. Nachteile bzw. Risiken bestehen in dem Zeitverlust, da zum einen das Datum der Rechtskraft des neuen BauGB noch unbekannt ist und zum zweiten eine neue Verfahrensrunde notwendig wird. Weiter existiert das Verfahrensrisiko, dass Mischgebiete von der Intension der Gesetzesreform nicht umfasst sind. Mischgebiete dienen nicht nur zu „Wohnzwecken“, sondern auch der gleichberechtigten Ansiedlung von Gewerbe. Die fehlerhafte Anwendung des neuen Verfahrens nach § 13 b BauGB wäre beachtlich, was bedeutet, dass eine Verfahrenswiederholung gegebenenfalls notwendig würde und ein massiver Zeitverlust die Folge wäre.

Die Variante 2 sah vor, dass das geplante Plangebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt wird und das Verfahren auf den § 13 b BauGB umgestellt wird. Vorteil wäre wiederum eine Kostenersparnis durch den Wegfall des naturschutzfachlichen Ausgleichs. Außerdem wäre eine höhere Anzahl von Wohngebäuden grundsätzlich möglich. Nachteilig wäre der

bereits dargestellte Zeitverlust und des Weiteren eine neue Verfahrensrunde erforderlich wäre. Als gravierender Nachteil käme hinzu, dass aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Landesstraße L 326 erforderlich wären, da hier die Grenzen durch den Verkehr überschritten wären. Dies würde ein weiteres zusätzliches Gutachten erfordern. Die Kosten für die aktiven Schallschutzmaßnahmen werden mit ca. 470.000 € bis 760.000 € quantifiziert. Ein weiterer gravierender Nachteil wäre der Wegfall des Kreisverkehrs, da die Verkehrszahlen bei einem Wegfall des Mischgebiets durch das allgemeine Wohngebiet für einen Anschluss an die Landesstraße L 326 nicht mehr gegeben wären.

Die Variante 3 sah vor, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gehrenäcker II“ zu reduzieren und nur das allgemeine Wohngebiet umzusetzen und hierfür das Verfahren auf § 13 b BauGB umzustellen. Vorteil wäre wie bereits dargestellt die Kostenersparnis durch den Wegfall des naturschutzfachlichen Ausgleichs und der Umstand, dass hierfür keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich wären. Nachteile wären der ebenfalls bereits dargestellte Zeitverlust sowie die erneut notwendige Verfahrensrunde. Außerdem bestünde ein Verfahrensrisiko, da fraglich ist, ob das Tatbestandsmerkmal „Anschluss an einen bebauten Ortsteil“ hier erfüllt ist. Eine Fehlerfolge würde wieder einen Zeitverlust und gegebenenfalls zusätzliche Planungskosten bedeuten. Außerdem würde der Kreisverkehr entfallen, da die Verkehrszahlen für einen Anschluss an die Landesstraße L 326 nicht mehr gegeben wären. Ein vollständiger Verkehrsabfluss müsste über einen nördlichen Verkehrsanschluss erfolgen. Außerdem wäre für das verbleibende Gebiet eine weitere Bauleitplanung notwendig, um den vorgesehen Standort für einen Supermarkt z.B. über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan realisieren zu können, was ebenfalls mit weiteren Planungskosten verbunden wäre.

Die Variante 4 sah keine Planänderung vor. Dies bedeutet, dass keine Verfahrensumstellung erforderlich ist, sondern am bereits getroffenen Satzungsbeschluss festgehalten werden kann. Vorteil ist der zeitliche Aspekt und die Rechtssicherheit. Nachteilig sind die Kosten für den naturschutzfachlichen Ausgleich, die hierbei anfallen.

Nach den dargestellten vier Handlungsalternativen herrschte einhellig die Meinung, entsprechend der Handlungsvariante 4 an der Beschlussfassung in der Gemeinderatssitzung vom 06.04.2017 festzuhalten und nicht auf ein Verfahren nach § 13 b BauGB umzustellen, sondern die beschlossene Satzung zum Bebauungsplan „Gehrenäcker II“ umzusetzen, d.h. nun im Amtsblatt entsprechend zu veröffentlichen, damit sie Rechtskraft erlangt.

3. Ersatzbeschaffung neuer Tische für die Mehrzweckhalle

Der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt ging ein Ortstermin in der Mehrzweckhalle Waldburg voraus, bei dem verschiedene Tischmodelle besichtigt wurden. Die Tische in der Mehrzweckhalle Waldburg stammen noch aus der Zeit der Erstausrüstung im Jahr 1972. Die Stühle in der Mehrzweckhalle wurden vor rund 15 Jahren ausgetauscht. Die inzwischen 45 Jahre alten Tische sind größtenteils ramponiert, verzogen, die Gestelle teilweise verbogen und die Oberflächen und Seiten verkratzt und ohne Tischdecken wenig ansehnlich. Aus diesem Grund war ein Austausch der Tische überlegenswert, zumal die Mehrzweckhalle öffentlichen Veranstaltungen mit entsprechender Außenwirkung dient.

Für den Austausch von 65 Klappptischen mit der erforderlichen Anzahl von Transportwagenlagen zwei Angebote vor. Mehrheitlich wurde beschlossen, den Auftrag für die Ersatzbeschaffung von 65 Klappptischen und sechs Tischtransportwagen an die Firma Kaiser-Sitzmöbel GmbH & Co. KG aus Wendingen a.N. auf Basis des Angebots vom 06.02.2017 zum Angebotspreis von 22.435,11 € zu vergeben.