



GEMEINDE MÜHLENBACH

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATS Nr. 02

Sitzungsdatum:	Montag, 21.02.2022
Beginn:	19:00 Uhr
Ende:	19.25 Uhr
Ort:	Gemeindehalle Mühlenbach

ANWESENHEITSLISTE

- | | |
|---------------------------|---|
| 1. Bürgermeisterin: | Helga Wössner |
| 2. Gemeinderäte: | Klaus Armbruster
Thomas Becherer
Evmarie Buick
Margareta Brucker-Prinzbach
Thomas Keller
Stefan Müller
Monika Öhler
Michaela Paulat
Klaus Prinzbach
Frank Neumaier |
| 3. Protokollführer: | Christian Hofstetter, Hauptamtsleiter |
| 4. Weitere Teilnehmer: | Bettina Waldmann, Kämmerin |
| 5. Es fehlt entschuldigt: | ----- |

Die Bürgermeisterin eröffnet die Sitzung um 19:00 Uhr, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderats fest. Hierauf wird in die Beratung der auf der Tagesordnung stehenden Gegenstände eingetreten.

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Mühlenbach Nr. 02 vom 21.02.2022 (19.00 Uhr)

1. Frageviertelstunde für Einwohner gemäß § 27 der Geschäftsordnung des Gemeinderats
2. Bebauungsplan „Hausmatt / Wiese Buttenmühle“ in der 2. Änderung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
-Behandlung und Abwägung der eingegangenen Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung
-Beschluss des Änderungsentwurfs mit Begründung als Satzung
3. Bauantrag zum Neubau eines Vierfamilienhauses mit 2 Garagen und Carport auf Flst.Nr. 901, Obere Hausmatt 4, Gemarkung Mühlenbach
-Beratung und Beschluss
4. Bekanntgaben / Kenntnisnahmen
5. Anfragen der Gemeinderäte in öffentlicher Sitzung gemäß § 24 Abs. 4 der Gemeindeordnung (GemO)

TOP 1**Frageviertelstunde für Einwohner gemäß § 27 der Geschäftsordnung des Gemeinderates**

Zuhörer Maik Paepke spricht den Bauantrag der Bauherrengemeinschaft Walter an. Seiner Meinung nach ist bei Einhaltung der Wandhöhen laut Bebauungsplan eine viergeschossige Bauweise nicht möglich. Bürgermeisterin Wössner weist darauf hin, dass er als Angrenzer im Rahmen der Angrenzerbenachrichtigung, welche ihm bereits zugegangen ist, seine Bedenken innerhalb 4 Wochen vorbringen kann. Für diesen Fall würde sein Vortrag im Rahmen einer Anhörung seitens der Gemeinde dann unverzüglich an die genehmigende Baurechtsbehörde nach Haslach weitergegeben. Diese würde seine Bedenken prüfen und ihm eine schriftliche Antwort zukommen lassen.

TOP 2**Bebauungsplan „Hausmatt / Wiese Buttenmühle“ in der 2. Änderung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
-Behandlung und Abwägung der eingegangenen Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung
-Beschluss des Änderungsentwurfs mit Begründung als Satzung****1. Beschlussantrag**

1.1 Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.12.2021 bis einschließlich 14.01.2022 eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander (nach § 1 Abs. 7 BauGB) entsprechend der in der beigefügten tabellarischen Zusammenstellung vorgeschlagenen Abwägungsvorschläge beschlossen. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

1.2 Der beigefügte Entwurf des Bebauungsplans „Hausmatt/Wiese Buttenmühle“ in der Fassung der 2. Änderung mit Begründung in der Fassung vom 21.02.2022, der Übersichtskarte in der Fassung vom 21.02.2022, dem Umweltbeitrag in der Fassung vom 20.10.2021 sowie der Artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung in der Fassung vom 14.10.2021 wird nach § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO sowie § 4 GemO als Satzung beschlossen.

2. Sachverhalt/Begründung**2.1 Erfordernis der 2. Änderung des Bebauungsplans**

Die Gemeinde Mühlenbach steht vor der Herausforderung, im Gemeindegebiet weiteren Wohnraum zu schaffen. Die Nachfrage ist sehr hoch, die Gemeinde verfügt jedoch derzeit über keine Flächen, die sie für eine Wohnbebauung anbieten kann. Daher ist es das primäre Ziel, die vorhandenen Flächen wirtschaftlicher zu nutzen.

Anlass, die Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hausmatt/Wiese Buttenmühle“ auf den Prüfstand zu stellen, gab ein Bauwunsch auf dem vorletzten verbliebenen Baugrundstück im Bereich der Hausmatt. Unter Einhaltung der städtebaulichen Parameter, die die Gebäudekubatur regeln, möchte die Bauherrschaft ein Vierfamilienhaus errichten. Da das Grundstück jedoch in dem Bereich liegt, in dem die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 3 beschränkt ist, kann das Vorhaben nicht umgesetzt werden. Es widerspricht den Festsetzungen

des rechtskräftigen Bebauungsplans. Da die Grundzüge der Planung betroffen sind, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

2.2 Ziele und Zwecke der Planänderung

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans wird für die bergseitige Baureihe die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten aufgehoben. Da die übrigen Parameter, insbesondere Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, maximale Wand- und Firsthöhen sowie überbaubare Grundstücksflächen, unverändert bleiben, wird die städtebauliche Ordnung als solche nicht in Frage gestellt.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach-Umland als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Daher entwickelt sich diese Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan.

2.4 Beschleunigtes Verfahren

Mit dieser Bebauungsplanänderung und der einhergehenden Aufhebung der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten kann ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden. Das Änderungsverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

2.5 Verfahrensstand

Der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Hausmatt/Wiese Buttenmühle“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wurde am 17.11.2021 in öffentlicher Sitzung vom Gemeinderat gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Rahmen der öffentlichen Auslegung statt.

Der Änderungsentwurf wurde am 17.11.2021 im Rahmen der öffentlichen Gemeinderatssitzung gebilligt.

Der gebilligte Änderungsentwurf wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.12.2021 bis einschließlich 14.01.2022 öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.11.2021 nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

2.6 Öffentliche Auslegung

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zum Änderungsentwurf ergeben sich aus der beigefügten tabellarischen Zusammenstellung. Es wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung von der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgebracht.

3. Diskussion

Hauptamtsleiter Christian Hofstetter geht nochmals kurz auf die Erfordernisse der 2. Änderung des Bebauungsplans ein und den derzeitigen Verfahrensstand. Seitens der tabellarischen Zusammenstellung wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung von den Trägern der öffentlichen Belange und der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgebracht.

4. Beschluss

Die Beschlüsse ergehen gemäß der Beschlussanträge zu 1.1 und 1.2 jeweils einstimmig.

TOP 3

Bauantrag zum Neubau eines Vierfamilienhauses mit 2 Garagen und Carport auf Flst.Nr. 901, Obere Hausmatt 4, Gemarkung Mühlenbach

Bauherrin: Grundstücksgemeinschaft Walter, vertreten durch Frau Gertrud Walter, Bärenbach 11, Mühlenbach

I. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt dem vorliegenden Bauantrag zu und erteilt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

II. Sachverhalt / Stellungnahme

Die Bauherrin Frau Gertrud Walter plant die Errichtung eines Vierfamilienwohnhauses mit 2 Garagen und Carport auf Flst.Nr. 901, Obere Hausmatt 4 in Mühlenbach. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hausmatt“.

Das Wohnhaus wird in Massivmauerwerk errichtet, das Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung. Die Dachneigung beträgt 42 Grad.

Die Wohnungsgrößen im Einzelnen:

Wohnung 1 (Kellergeschoss):	59,43 qm
Wohnung 2 (Erdgeschoss):	138,77 qm
Wohnung 3 (OG+DG)	128,44 qm
Wohnung 4 (OG+DG)	128,44 qm

Das Grundstück lag bisher in dem Bereich, in dem die Zahl der Wohneinheiten laut Bebauungsplan auf maximal 3 beschränkt war. Daher konnte das Vorhaben (4 Wohneinheiten) nicht umgesetzt werden. Es widersprach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Da die Grundzüge der Planung betroffen waren, war eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde für die bergseitige Baureihe die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten aufgehoben. Da die übrigen Parameter, insbesondere Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, maximale Wand- und Firshöhen sowie überbaubare Grundstücksflächen, unverändert blieben, wurde die städtebauliche Ordnung als solche nicht in Frage gestellt und der Satzungsbeschluss im vorigen Tagesordnungspunkt gefasst.

Der Lageplan, Grundrisse, Schnitt und die Ansichten sind dieser Sitzungsvorlage angeschlossen.

Seitens der Gemeinde bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken. Wir empfehlen, das Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

III. Beschluss

Der Gemeinderat stimmt dem vorliegenden Bauantrag zu und erteilt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB einstimmig.

TOP 4
Bekanntgaben/Kenntnisnahmen

Keine Bekanntgaben/Kenntnisnahmen.

TOP 5
Anfragen der Gemeinderäte in öffentlicher Sitzung gemäß § 24 Abs. 4 der Gemeindeordnung (GemO)

Gemeinderätin Evmarie Buick spricht die Förderung von Sirenenanlagen im Außenbereich an und regt an, ob es nicht sinnvoll wäre, eventuell auch im Außenbereich solche zu installieren. Bürgermeisterin Wössner wird dies mit dem Feuerwehrkommandanten besprechen.

Außerdem spricht sie den Grünschnitt am Sportplatzgelände an und fragt, ob dieser noch entsorgt wird. Dies sichert Bürgermeisterin Wössner zu.

Gemeinderätin Margarete Brucker-Prinzbach spricht die Geschwindigkeitsmessungen im Außenbereich an und plädiert dafür, mit mobilen Anlagen immer wieder auch die Geschwindigkeit im Außenbereich zu messen. In diesem Zusammenhang informiert die Bürgermeisterin, dass Anfang April zusammen mit dem Landratsamt, der Polizei und der Gemeinde eine Verkehrsschau in Mühlenbach stattfinden wird.

Die Vorsitzende:

.....
Helga Wössner, Bürgermeisterin

Der Protokollführer:

.....
Christian Hofstetter, Hauptamtsleiter

Die Gemeinderäte:

.....
Klaus Prinzbach

.....
Margarete Brucker-Prinzbach