

Beschlussauszug

Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Mering vom 27.07.2017

Ö 5 Mögliche neue Baugebiete nach § 13b BauGB

Status: öffentlich/nichtöffentlich **Beschlussart:** ungeändert beschlossen
Zeit: 19:30 - 22:48 **Anlass:** Sitzung
Raum: Sitzungssaal der Mehrzweckhalle
Ort: Mehrzweckhalle
Vorlage: 2017/1692 Mögliche neue Baugebiete nach § 13b BauGB

Sachverhalt:

Der Bundesgesetzgeber hat zur leichteren Realisierung von Wohnungen mit der BauGB-Novelle, die am [13.05.2017](#) in Kraft getreten ist, den neuen § 13b in das BauGB eingeführt. Dieser ist befristet bis [31.12.2019](#).

Die Regelung ermöglicht im vereinfachten Verfahren die Ausweisung von neuen Wohnbaugebieten im Anschluss an die bereits vorhandene Bebauung. Dies ohne das Erfordernis von Ausgleichsflächen für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (BauGB 13a Abs. 2 Nr. 4).

§ 13b BauGB hat folgenden Wortlaut: "Bis zum [31.12.2019](#) gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum [31.12.2019](#) förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 ist bis zum [31.12.2021](#) zu fassen."

Die Regelung eröffnet die Möglichkeit in Mering dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Gerade die Nachfrage nach Baugrundstücken ohne Bauträgerbindung ist nach wie vor groß.

Die Verwaltung unterbreitet nun den Vorschlag an vier Arealen über die Anwendung des § 13b BauGB nachzudenken und grundsätzlich zu beraten bzw. zu beschließen die Bauleitplanungen in Angriff zu nehmen. Der erste nächste Schritt wäre dann, das Interesse und die Bereitschaft der Grundstückseigentümer zu ermitteln.

Als mögliche, wobei die Aufzählung nicht abschließend ist, Areale kommen in Betracht:

1. Anschluss an die Hermann-Köhl-Straße (Anlage 1)
2. Gebiet östlich des Kapellenbergs (Anlage 2)
3. Gebiet östlich Luisenstraße und Kreberweg (Anlage 3)
4. Gebiet nördl. Hartwaldstraße bis Feldweg am Forsthaus (Anlage 4)

Die beigegeführten Katasterauszüge stellen nur einen Vorschlag da. Der Umgriff ist auf die vorhandene Bebauung, die Erschließungsmöglichkeiten und vor allem auf die Topographie abzustimmen.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Anlage 1 geht auf einen Vorschlag eines Grundstückseigentümers zurück. Hier ist zu beachten, dass die künftige Entwicklung des Ortes gemäß des Flächennutzungsplans nicht gefährdet wird.

Anlage 2 geht ebenfalls auf den Vorschlag eines Grundstückseigentümers zurück. Dieser hat auch angeboten, Flächen für einen Regenwasserrückhalt zur Verfügung zu stellen, weil der Graben entlang des Kapellenbergs nur eine begrenzte Kapazität aufweist. Je nach Umfang der überplanten Fläche ist die Straßenerschließung genau zu bedenken. Fraglich ist, ob ein Anschluss an vorhandene Bebauung auch dann gegeben ist, wenn eine Straße dazwischen liegt.

Anlage 3 beruht ebenfalls auf dem Wunsch eines Grundstückseigentümers. Mit der jetzigen Regelung ist es möglich eine beidseitige Bebauung vorzunehmen, ohne dass der Feldweg, der zum Spielplatz führt, hierzu herangezogen werden muss. Die bisherige Tiefenbegrenzung durch den Flächennutzungsplan entfällt durch die Neuregelung.

Anlage 4 ist ein Vorschlag der Verwaltung, wobei hier die Topographie besondere Anforderungen an die Erschließung stellt. Eventuell ist zur Meinungsbildung eine Ortsbesichtigung erforderlich.

Sofern das Gremium die Vorschläge aufnimmt, sollten den Grundstückseigentümern von Anfang an die Konditionen, unter denen der Markt Mering die Bauleitplanung durchführt, benannt werden.

Zur Vermeidung von privater Baulandbevorratung und Spekulation ist ein Bauzwang in den Bebauungsplan aufzunehmen. Hier ist eine Frist von 4 Jahren denkbar.

Die Kosten der Erschließung, die dem Markt Mering entstehen, müssen durch Abtretung von 50 % der Bruttoeinlagefläche refinanziert werden, wobei dann die Erschließungsflächen im Anteil der Gemeinde enthalten sind.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat will die Möglichkeit des § 13 b BauBG nutzen und beauftragt die Verwaltung, für die in Anlage 1 dargestellten Flächen die Grundlagen für eine Bauleitplanung zu erarbeiten und mit den Grundstückseigentümern zu besprechen. Dabei gilt der Grundsatz, mindestens 50 % der Nettobaufläche geht an die Gemeinde.

Abstimmungsergebnis: 15 : 3