

1. Bekanntgaben

Die Bekanntgaben werden mündlich vorgetragen.

Vermerke der Verwaltung:
Abstimmungsergebnis

Verfasser: Herr Kleiner

ja _____ nein _____ enthalten _____

Sonstiges: _____

2. Gemeinde Kämpfelbach
Bebauungsplan „Laubigstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB in Verbindung mit §
13 a BauGB

Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 2(1) BauGB beschließt der Gemeinderat die Aufstellung des Bauungsplans "Laubigstraße" mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Der geplante Geltungsbereich ist dem in der Anlage dargestellten Lageplan in der Fassung vom 09.04.2018 zu entnehmen.

Vorerläuterungen:

Bei der Verwaltung wurde mehrmals durch ein Gemeinderatsmitglied der CDU-Fraktion angeregt zu prüfen, ob es nicht möglich sei, in einem Teilbereich des bestehenden Bebauungsgebietes „Vereinszentrum Laierberg/Preiswertes Wohneigentum für junge Familien“ eine zusätzliche Bebauung zu schaffen.

Des Weiteren wurde durch den Fraktionsvorsitzenden der FWV-Fraktion in einer öffentlichen Gemeinderatssitzung im Jahr 2017 angeregt, die Verwaltung solle prüfen, ob es für die Gemeinde Kämpfelbach nicht eine Möglichkeit gebe, im vereinfachten Verfahren (§ 13 a und b BauGB) eine Bebauungsmöglichkeit in Kämpfelbach zu schaffen.

In Ergänzung zur Sitzungsvorlage vom 23.4.2018 kann die Verwaltung der Öffentlichkeit mitteilen, dass die inzwischen erfolgten Abstimmungsgespräche mit mehreren Behörden (LRA, Regionalverband Nordschwarzwald, Regierungspräsidium Karlsruhe) zwischenzeitlich sehr positiv verlaufen sind. Die Verwaltung ist bemüht, das alles im Vorfeld abzuklären, um später keine Überraschungen zu erleben.

Danach besteht in diesem Planbereich eine Bebauungsmöglichkeit. Dies ist in der Gesamtgemeinde Kämpfelbach derzeit die einzige bebaubare Fläche, die entwickelt werden kann.

Vermerke der Verwaltung:
Abstimmungsergebnis

Verfasser: Herr Kleiner

ja _____ nein _____ enthalten _____

Sonstiges: _____

Die Umsetzung dieser Fläche wird als sogenannte Innenentwicklung (Nachverdichtung) angesehen, die bei den Fachbehörden sehr positiv wirkt für die später geplanten Bebauungsgebiete Bell (Umsetzung erst nach Bahnverbreiterung 2020/2021? möglich und danach Bußhölde). Man signalisiert damit, dass man der Innenentwicklung den Vorzug gegeben hat, vor einer Entwicklung auf der grünen Wiese.

Es ist klar festzuhalten: wenn nicht diese Fläche, dann eben in der Gesamtgemeinde derzeit nichts!! Ein Glücksfall für die Gemeinde ist auch, dass die Fläche im Eigentum der Gemeinde steht.

Diese Chance sollte die Gemeinde jetzt ergreifen.

Da es absehbar ist, dass sich auf dem Areal des Kämpfelbacher Hofes ein Pflegeheim gebaut werden wird, werden uns in der Gesamtgemeinde auf die Dauer noch zusätzlich weitere barrierefreie, behindertengerechte, altersgerechte Wohnformen fehlen, die auch wegen der räumlichen Nähe in Kooperation mit unserer Sozialstation Kämpfelbach auch von Mitarbeitern der Sozialstation betreut werden könnten. Damit hätten wir für - angehende – Senioren ein weiteres, derzeit noch fehlendes, Angebot und schließen eine Lücke unserer kommunalen Infrastruktur. Solche Modelle sind derzeit sehr nachgefragt.

Der Verwaltung ist klar, dass bei Angrenzern des Wohngebietes zunächst einmal Ängste da sind, auch wegen der Vorgeschichte (geplanter Rutronik-Hochbau). Das hat die Verwaltung aber nicht geplant. Es geht hier um Wohnformen für ältere Menschen oder für diejenigen, die sich in jungen Jahren bereits Gedanken machen, solche Wohnformen käuflich zu erwerben (als Investoren), damit sie im Alter dort ambulant betreut wohnen könnten.

Das als ergänzende Erläuterungen.

Es wurde auch geprüft, dass die beiden im Bebauungsgebiet Leigstenhölde wohnenden Gemeinderäte nicht befangen sind. Befangen wären jedoch Gemeinderäte mit Angehörigen bis zum 3. Verwandtschaftsgrad oder bei Verschwägerten bis zum 2. Grad, die im Bplan-Gebiet wohnen. Das gilt es im Gremium zu beachten.

1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan "Laubigstraße" umfasst einen ca. 0,79 ha großen Bereich im Südwesten der Ortslage von Ersingen an der Laubigstraße, am Rande des Laierbergs.

Vermerke der Verwaltung:
Abstimmungsergebnis

Verfasser: Herr Kleiner

ja _____ nein _____ enthalten _____

Sonstiges: _____

Im Wesentlichen besteht der Planbereich aus dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 7743/33, das einer Bebauung zugeführt werden soll (ca. 4.679 qm) und mit Wald bestanden ist, sowie dem angrenzenden Teilstück der Laubigstraße, die das Baugrundstück erschließt. Der rückwärtige Weg 'Zum Viehfahrtweg' ist die Zufahrt zum Bauhof und zum Vereinsgelände des Hundesportvereins.

Der Planbereich steigt von der Laubigstraße zum Viehfahrtweg um ca. 5-6 m an. In der südlichsten Ecke des Plangebietes ist der Anstieg noch stärker ausgeprägt.

2 Planerfordernis

Wie im gesamten Enzkreis ist auch in der Gemeinde Kämpfelbach die hohe Nachfrage nach preiswertem Wohnraum deutlich spürbar. In dem betreffenden Planbereich sieht die Gemeinde eine gute Möglichkeit, diesen Bedarf zu decken und mit Mehrfamilienhäusern ein preiswertes Wohnangebot schaffen zu können.

Südlich des Plangebietes wurden innerhalb des Bebauungsplans 'Vereinszentrum Laierberg / Preiswertes Wohneigentum für junge Familien' Doppelhäuser realisiert, nördlich des Plangebiets wurden innerhalb des Bebauungsplans 'Wohnanlage Laierberg' bereits Mehrfamilienhäuser errichtet. Hier befindet sich auch die Sozialstation Kämpfelbach e.V. mit einem Angebot an 20 betreuten, behindertengerechten Wohnungen, Tagespflegeplätzen und weiteren Betreuungsangeboten. Im Westen grenzt das Wohngebiet 'Leigstenhölde / Schelmenäcker' an. In diesen Kontext würde sich die vorgesehene Wohnnutzung gut einfügen.

Vorstellbar ist in diesem Bereich auch die Erweiterung des Wohnangebotes für betreute Seniorenwohnungen in Zusammenhang mit der bereits bestehenden Sozialstation.

Auch hinsichtlich infrastruktureller Faktoren weist der Planbereich eine gute Eignung auf: der Stadtbahnhaltepunkt Ersingen West liegt in ca. 400 m Entfernung. In der Laubigstraße befindet sich neben ausreichend dimensionierten Trink- und Abwasserleitungen auch eine Nahwärmeleitung von der Biogasanlage, an die die neue Bebauung angeschlossen werden kann.

3 Bestehendes Planungsrecht und Planverfahren

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kämpfelbachtal ist der Planbereich als Wald bzw. Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

Vermerke der Verwaltung:
Abstimmungsergebnis

Verfasser: Herr Kleiner

ja _____ nein _____ enthalten _____

Sonstiges: _____

Das betreffende Plangebiet ist Bestandteil des 'Vereinszentrum Laierberg / Preiswertes Wohneigentum für junge Familien' (rechtskräftig seit 1999), der in diesem Bereich eine Forstwirtschaftsfläche festsetzt. Mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans 'Laubigstraße' wird der frühere Bebauungsplan in diesem Geltungsbereich ersetzt.

Für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, kann gem. § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren angewendet werden. Da die betreffende Planfläche bereits durch einen Bebauungsplan erfasst ist und durch die nun beabsichtigte Planung ein darin nicht zur Bebauung vorgesehener Bereich einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll, ist das Vorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung zu werten.

Auch die übrigen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor:

- Die überbaubaren Grundflächen liegen unter dem Schwellenwert von 20 000 qm. (Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs liegt mit 0,79 ha unter 20.000 qm.)
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB (keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen).
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant. (Unter Ziffer 17.2 der Liste UVP-pflichtiger Vorhaben werden erst Waldrodungen über 1 ha aufgeführt, die geplante Waldinanspruchnahme liegt unter 1 ha.)

Für Bebauungspläne, die nach § 13a BauGB aufgestellt werden, sind u.a. noch folgende verfahrensrechtlichen Punkte zu nennen:

- von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3(1) und § 4(1) kann abgesehen werden
- von der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen
- ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Artenschutzrechtliche Belange sind auch bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens durch entsprechende Untersuchungen abzurufen.

Weiterhin ist im vorliegenden Fall der Waldinanspruchnahme eine Waldumwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG einzuholen und die Frage

Vermerke der Verwaltung:
Abstimmungsergebnis

Verfasser: Herr Kleiner

ja _____ nein _____ enthalten _____

Sonstiges: _____

des Waldausgleiches abzuarbeiten. In diesem Zusammenhang sind mit der Forstbehörde auch Regelungen zum erforderlichen Waldabstand (§ 4(3) LBO) abzustimmen. Dies kann eventuell durch die Ausbildung eines gestuften Waldtraufes auf den angrenzenden Waldflächen gelöst und entsprechend vertraglich geregelt werden.

4 Städtebauliche Ziele

Das Plangebiet eignet sich aus mehreren Gründen (Flächenverfügbarkeit, Infrastruktur etc.) dazu, die hohe Nachfrage nach günstigem Wohnraum oder auch seniorengerechten Wohnangeboten zeitnah zu decken. Gleichzeitig erfordert die topografische Situation und die angrenzende Waldkulisse eine behutsame Einfügung in den städtebaulichen und landschaftlichen Kontext.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden:

- die Zulässigkeit und Sicherung der vorgesehenen Nutzung
- die Sicherung einer dem Standort angemessenen städtebaulichen Entwicklung durch Baugrenzen und Höhenfestsetzungen
- die Regelung gestalterischer Fragen zur Sicherung eines attraktiven Ortsbildes und der Verträglichkeit mit dem angrenzenden Landschaftsraum

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele sind, vorbehaltlich der weiteren Planung, unter anderem folgende bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan "Laubigstraße" geplant:

- Festsetzung der überbaubaren Flächen und Gebäudehöhen
 - Regelungen zur Grundflächenzahl (GRZ) bzw. der zulässigen Versiegelung
- Örtliche Bauvorschriften, z.B. zu Geländeanpassungen / Gestaltung von Böschungen, Werbeanlagen etc.

Vermerke der Verwaltung:
Abstimmungsergebnis

Verfasser: Herr Kleiner

ja _____ nein _____ enthalten _____

Sonstiges: _____

3. Gewerbegebiet Laier in Königsbach-Stein, Stellungnahme der Gemeinde Kämpfelbach

Gewerbegebiet Laier in Königsbach-Stein Stellungnahme der Gemeinde Kämpfelbach

Der Gemeinderat der Gemeinde Königsbach-Stein hat am 25.07.2017 beschlossen, für den Bereich Laier (nördlich des Gewerbegebiets Allmendwiesen) einen Bebauungsplan für Gewerbefläche aufzustellen. Im Mitteilungsblatt der Gemeinde Königsbach-Stein vom 26.04.2018 wurde nun die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 04.05.2018 bis 01.06.2018 bekannt gegeben. Während dieser Zeitspanne müsste - im Zuge der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange - auch der Nachbar-Gemeinde Kämpfelbach die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden. Zum Zeitpunkt des Erstellens dieser Vorlage lagen der Verwaltung diesbezüglich jedoch noch keine Unterlagen vor.

Ein zusätzliches Gewerbegebiet in einem Ausmaß von ca. 16,1 ha Fläche dürfte eine Größenordnung darstellen, die aufgrund von Umweltbelangen und Beeinträchtigungen auch politisch beachtet werden sollte, und somit nicht ausschließlich verwaltungsintern behandelt werden kann. Es ist zu befürchten, dass mit der Umsetzung dieses geplanten Gewerbegebiets im Bereich von derzeit hochwertigem Ackerland u.a. auch die Verkehrs- und Lärmbelastung in Bilfingen und Ersingen zunehmen wird. Wegen der Dringlichkeit und der Bedeutung dieses Vorhabens soll nun im Gemeinderatsgremium diskutiert werden, wie die Gemeinde Kämpfelbach zu diesem geplanten Gewerbegebiet Stellung nehmen soll.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laier“ in Königsbach-Stein folgende Einsprüche / Bedenken zu äußern:

Vermerke der Verwaltung:
Abstimmungsergebnis

Verfasser: Frau Micol

ja _____ nein _____ enthalten _____

Sonstiges: _____

4. Bauanträge

a) Auf dem Kirchberg 3, Flst.Nr. 7744/50, OT Ersingen Neubau von Umkleidekabinen

Die Bauherrschaft möchte ein separates Gebäude mit Umkleidekabinen direkt neben dem bestehenden Clubhauses bauen. Das Gebäude ist ca. 16 m x 10 m und hat einen überdachten Eingangsbereich. Es ist an der höchsten Stelle 3,87 m hoch und hat ein Pultdach.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich, ist aber nicht nach § 35 BauGB privilegiert. Es wurde bereits Kontakt mit dem Baurechtsamt aufgenommen, aber hier sind auch noch weitere Fachbehörden beteiligt (z.B. wegen Waldabstand).

Der neue Gebäudetrakt soll ausschließlich durch Vereinsmittel finanziert werden.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Gemeinde wird erteilt.

Vermerke der Verwaltung:
Abstimmungsergebnis

Verfasser: Frau Kundelius

ja _____ nein _____ enthalten _____

Sonstiges: _____