

## **Auszug aus dem Bericht „Aus dem Sitzungssaal“ zur Gemeinderatssitzung vom 20.05.2021**

### **TOP 3 – Aufhebung Bebauungsplan „Auchthalde“**

Bürgermeister Miola begrüßt Herrn Prof. Dr. Hans Büchner, Frau Karolin Kapinsky, Herrn Jens Fuhrmann vom Landratsamt Schwäbisch Hall, Kreisplanungsamt und Herr Simon Frädrich vom Ing.-büro Stadtlandingenieure aus Ellwangen.

Zu Beginn des Tagesordnungspunktes bittet ein Gemeinderat darum, dass der Gemeinderat über seine Befangenheit abstimmt, da er nur deshalb befangen ist, weil ein kleines Grundstück im Bebauungsplangebiet im Besitz seiner Familie ist. Es bestehen keine Vor- oder Nachteile durch das Grundstück, auch für die Gemeinde nicht. Daher soll der Gemeinderat über seine Befangenheit entscheiden.

Bürgermeister Miola informiert, dass dies durch das Kommunalrechtsamt und auch von Herrn Prof. Dr. Büchner im Vorfeld sowohl zu anderen Gemeinderatssitzungen, als auch zur heutigen Sitzung nochmals geprüft worden ist. Das betreffende Grundstück wird anhand eines Lageplans gezeigt, der den Feldweg der Besitzerfamilie zeigt.

Prof. Dr. Büchner führt aus, dass es ständiger Rechtsprechung in Baden-Württemberg entspricht, dass wenn ein Gemeinderat Eigentümer eines Grundstückes im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist, er für dieses Thema befangen ist. Dies gilt auch für Verwandte entsprechend den Regelungen und Vorgaben aus der Gemeindeordnung. Dazwischen nimmt sich eine Bürgerin das Wort und führt aus, dass sie schon vor 10 Jahren und seither mehrmals mitteilte, dass sie den Weg nicht zur Verfügung stellt und Bürgermeister Miola gesagt hat, dass er den Weg nicht herausnimmt. Nach ihrer Ansicht kann man kein fremdes Eigentum so belegen, da kein öffentliches Interesse besteht. Bürgermeister Miola informiert zur Ergänzung des Sachverhalts, dass die Gemeinde ihr mitgeteilt hat, dass bei einer Bebauungsplanänderung über diese Herausnahme mitentschieden werden wird. Dies steht aber derzeit aufgrund des Sachverhalts nicht an. Prof. Dr. Büchner nimmt die Stellungnahme der Bürgerin zum Anlass, darauf hinzuweisen, dass durch diese Stellungnahme deutlich wird, welche Vor- bzw. Nachteile für den Eigentümer eines Grundstücks im Plangebiet entstehen können. Deshalb ist der Befangenheitstatbestand erfüllt.

Der Gemeinderat besteht auf die Entscheidung des Gesamtgemeinderats zur Befangenheit. Es wird daher Nichtöffentlichkeit hergestellt, in der der Gemeinderat dann die notwendige Entscheidung trifft.

Nach der Herstellung der Öffentlichkeit wird bekanntgegeben, dass der Gemeinderat sich einstimmig für eine Befangenheit des Gemeinderats ausgesprochen hat.

**a) Abwägung und Beschlussfassung über die im Rahmen der Auslegung gem. § 74 Abs. 6 LBO i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB (Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Frühzeitige Beteiligung der Behörden) eingegangenen Stellungnahmen**

Frau Kapinsky führt die einzelnen Verfahrensschritte für die frühzeitige Beteiligung aus und erläutert, dass die eingegangenen Stellungnahmen in die vorliegende Abwägungstabelle eingearbeitet worden sind. Sie stellt die Systematik der Abwägungstabelle vor. Unter „A“ sind die Träger öffentlicher Belange aufgeführt, unter „B“ die Stellungnahmen der Privaten, unter „C“ sind themenorientierte Abwägungsvorschläge der Verwaltung unterbreitet und in Teil „D“ der Beschlussvorschlag. Sie schlägt vor, dass nun die einzelnen Blöcke einzeln besprochen werden und würde dann einzelne Punkte daraus herausgreifen, sofern jedoch Gemeinderäte inhaltliche Fragen auch zu anderen Punkten haben, können diese an dieser Stelle gerne gestellt werden, um sie zu beantworten.

Teil A Stellungnahme Träger öffentlicher Belange: Frau Kapinsky geht speziell auf die Stellungnahme des Regionalverbands ein, wie sie letztendlich auch in der Einwohnerfragestunde angesprochen wurde. Es wurde zusätzlich nochmals eine Stellungnahme eingeholt, die auch in der Sitzung erläutert wird. Sie wird dann wieder eine Rolle spielen bei den Abwägungsvorschlägen.

Im Weiteren wird auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde eingegangen. Auch hier wurden, nachdem Unklarheiten in der Stellungnahme des Landratsamts vorlagen, in einem gemeinsamen Termin die Fragestellungen nochmals intensiv aufgearbeitet und in einer weiteren Stellungnahme dann dokumentiert, sowie das naturschutzrechtliche Gutachten entsprechend überarbeitet. Die Ergänzungen/Überarbeitungen sind erkenntlich durch die gelb unterlegten Inhalte.

Festgehalten werden kann, dass derzeit keine artenschutzrechtlichen Gründe für die Aufhebung des Bebauungsplans sprechen. Natürlich kann sich im Laufe der Jahre diese Bewertung ändern, da sich die Natur in diesem Bereich ändern kann. Deshalb ist es notwendig, sofern eine Erschließung in Betracht gezogen wird, dass dann ein Gutachten neu eingeholt werden muss.

Angesprochen wird noch eine Stellungnahme der Gemeinde Oberrot, in der mitgeteilt wird, dass dort Nachfragen von Fichtenberger Bürger\*innen auf dortige Bauplätze vorliegen, da scheinbar die Nachfrage größer ist als die zu verteilenden Bauplätze.

Anschließend erkundigt sich ein Gemeinderat nach den dargestellten Anregungen, dass eine intensive Abwägung stattfinden soll, wie eine Aufhebung des Bebauungsplans Auchtal die künftige Entwicklung der Gemeinde beeinflusst und ob damit die Einhaltung der verbindlichen Ziele der Raumordnung gewährleistet werden kann. Was sind diese verbindlichen Ziele? Frau Kapinsky führt aus, dass dies konkret bedeutet, wie Wohnbauland entwickelt werden kann und z.B. auch die Auswirkungen auf ein neues Baugebiet.

Im Weiteren werden die Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde nochmals angesprochen und darauf näher eingegangen. Die gelb markierten Passagen in der vorliegenden überarbeiteten Fassung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zeigen die Ergänzungen, worauf inhaltlich in der Sitzung eingegangen wird. Herr Frädriich nimmt hierzu Stellung und erläutert die schriftlichen Ausführungen näher.

Abschließend führt Bürgermeister Miola aus, dass es wesentlich und wichtig war, die entsprechend aufzuarbeitenden Fragestellungen gerade in diesen zwei Teilbereichen darzustellen, da sie für eine Entscheidung essentiell sind. Daher wurden entsprechende Gespräche bzw. Bewertungen angefordert, die dann in das Gutachten eingearbeitet wurden. Daher kam es dann zu entsprechenden und vielleicht nicht glücklichen Verständigungsfragestellungen. Es war aber wichtig und nachvollziehbar, die Stellungnahmen darzustellen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, wird näher auf den Teilbereich „B“ eingegangen und dabei die privaten Stellungnahmen nochmals kurz gestreift. Näher erläutert wurden sie auf vielen Seiten, die dem Gemeinderat vorlagen, da es sehr viele entsprechende Stellungnahmen Für und Wider gab. In der rechten Spalte wurden entsprechende Hinweise auf die Abwägungsvorschläge in den Teil C der Abwägungstabelle aufgenommen. Vom Gemeinderat gibt es hierzu keine Wortmeldungen.

Im Einzelnen werden dann die Abwägungsvorschläge C 1 – C 6 vorgestellt und behandelt.  
C1 – Baulandpotential und Bauflächenbedarf

Hierbei wird nochmals sehr intensiv die Stellungnahme des Regionalverbands von der Bürgerinformation bis hin zu den Stellungnahmen jetzt im Anhörungsverfahren erläutert, besprochen und hinterfragt und auf die Berechnungen des Regionalverbands auf Seite 167 der Beratungsvorlage hingewiesen.

Das Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass die Gemeinde Fichtenberg nach Berechnungen des Regionalverbands bis 2030 keinen rechnerisch prognostizierten weiteren Bedarf an Wohnbauflächen hat, auch wenn die Gemeinde das Baugebiet Auchthalde mit ca.4 ha aufgeben würden. Diese Fragestellung wird aus dem Gemeinderat hinterfragt, ob es sich um Bedarf an Wohnraum oder Bedarf an Flächen handelt. Der Bedarf an Wohnraum laut Aussage des Gemeinderats kann derzeit nicht gedeckt werden, vielleicht ist dies zukünftig möglich. Es handelt sich hier laut Aussage des Gemeinderats um Prognosen, es ist nicht sicher, was die Zukunft bringt. Prognosen waren auch in der Vergangenheit schon falsch. Der Gemeinderat erkundigt sich außerdem, ob die Flächen im Wohnbaugebiet „Grundäcker“, die bei der Berechnung des Regionalverbands in Anrechnung gebracht werden, der Gemeinde gehören. Bürgermeister Miola verneint dies. Damit ist die Fläche für den Gemeinderat ebenfalls nur theoretisch vorhandene Fläche, die vielleicht tatsächlich nicht zur Verfügung steht. Man ist auf die Zustimmung Privater angewiesen, was ein großer Unsicherheitsfaktor darstellt. Den Gemeinderat befremdet daher die Argumentation und der Vorwurf, dass die Verwaltung vorsätzlich versucht hätte, den Wohnflächenbedarf falsch darzustellen..Aktuell hat man tatsächlich Schwierigkeiten, Wohnfläche, z.B. auch für Mitarbeiter zu finden. Diese Knappheit ist da, kann sich aber vielleicht zukünftig ändern durch private Maßnahmen und Investoren. Die Verwaltung erklärt hierzu, dass es klar ist, dass die Gemeinde, wenn die Auchthalde mit ca. 4 ha aufgegeben wird, bis 2030 keine solche Fläche mehr bekommen kann, unabhängig jetzt von anderen Fragestellungen, ob überhaupt Flächen zur Verfügung stehen. Dazu herrscht keine unterschiedliche Auffassung. Der Unterschied besteht in der Auslegung. Die Bürgerinitiative argumentiert, dass keine weiteren Flächen benötigt werden, da genügend Flächen aufgrund dieser Berechnung vorliegen. Die Gemeindeverwaltung argumentiert, dass wenn die Gemeinde eine Fläche aufgeben, keine andere Fläche bekommen können; diesen Vorrat an Flächen möchte keiner ohne Zwang verschenken.

Aus dem Gemeinderat wird die Frage gestellt, ob es vielleicht auch denkbar wäre, die Fläche der Auchthalde für Wohnbauflächen, die eventuell entstehen könnten, dann als Tauschmöglichkeit einzubringen. Nach Aussage des Kreisplanungsamts sind solche Tauschmög-

lichkeiten bisher noch nicht vorgekommen, aber sie wären eventuell denkbar. Bei einer Aufgabe der Flächen würde diese Möglichkeit natürlich nicht mehr bestehen. Dies auch unter dem Hinblick, dass klar vom Landratsamt Schwäbisch Hall zum Ausdruck gebracht wurde, dass, wenn die Gemeinde die Fläche im Baugebiet Auchthalde aufgeben würde, eine Umsetzung einer anderen Fläche in einem Landschaftsschutzgebiet sicherlich nicht vorstellbar wäre. Hierbei könnte dann diese Tauschmöglichkeit ein Gedanke sein. Der letztgenannte Punkt wird von mehreren Gemeinderäten nochmals hinterfragt. Anschließend werden die einzelnen Baumöglichkeiten in den Teilorten dargestellt.

Weitere Fragen bestehen nicht und Änderungsvorschläge werden keine genannt.

#### C 2 –Verfahrensvorgaben zur Aufhebung des Bebauungsplans

Frau Kapinsky erläutert die Verfahrensvorgabe für die Aufhebung des Bebauungsplans und der damit verbundenen rechtlichen Regelungen. Hierbei geht sie nochmals auf den Bürgerentscheid und die formalen, gesetzlichen Vorgaben ein. Wichtig ist dabei auch, dass der Bürgerentscheid den Gemeinderat nicht von einer eigenständigen und fehlerfreien Abwägung entbindet. Ein Gemeinderat merkt dazu an, dass jeder Gemeinderat gefordert ist, im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten das Verfahren zu begleiten, da jeder einzelne auch eine fehlerfreie Abwägung machen muss.

Änderungsvorschläge zum Punkt C 2 werden keine gewünscht.

#### C 3 – Erforderlichkeit Umweltbericht/Bewertung der ermittelten Umweltbelange

Auch hier wird auf die dargelegte Stellungnahme der Verwaltung kurz eingegangen. Hierbei wird erläutert, dass artenschutzrechtliche Belange nicht abwägungsfähig sind. Aus der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 03.05.2021 ergibt sich jedoch, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verletzt würden, wenn der Bebauungsplan aktuell vollzogen würde. Ein solcher Vollzug steht jedoch nicht an. Nach der Vorstellung der Verwaltung soll der Vollzug vielmehr vorläufig ausgesetzt werden. Falls es später zur Umsetzung kommt, wird zu diesem Zeitpunkt zu prüfen sein, ob zwischenzeitlich Verbotstatbestände eingetreten sind, die einen Vollzug des Bebauungsplan entgegen stehen könnten. Die Belange der Natur und Landschaft sind deshalb nach Auffassung der Gemeindeverwaltung kein ausreichender Grund, den Bebauungsplan jetzt aufzuheben. Künftigen Gemeinderäten bleibt es im Übrigen unbenommen, das Gebiet erneut einer naturschutzfachlichen Untersuchung zu unterziehen und erneut in eine Abwägung einzutreten.

Auch hier werden keine Änderungswünsche vorgetragen.

#### C 4 – Verhältnis – Allgemeinheit / Bürgerentscheid / Interessen Planbetroffener

Auch diese Inhalte werden näher erläutert und wiederholen manches aus dem Punkt C 2. Es bestehen beim Gemeinderat hierzu keine Fragen. Auch hier werden keine Änderungswünsche vorgetragen.

#### C 5 – Nähe zum Friedhof

Frau Kapinsky führt aus, dass hier eine sehr subjektive und individuelle Vorstellung von Trauer und der Örtlichkeit dafür besteht. Es gibt vielfach Beispiele, bei denen es Wohngebiete beim Friedhof gibt. Es gilt hierbei unter Lärm-Gesichtspunkten auch zu bedenken, dass es sehr wohl auch eine Mini-Car-Anlage und eine Bahnstrecke in der Nähe gibt. In diesem Zusammenhang wird aus dem Gemeinderat nachgefragt, wie sich Gesetzesnovellen auf nicht realisierte Bebauungspläne ausüben. Prof. Dr. Büchner führt hierzu aus, dass es sich bei dem Bebauungsplan Auchthalde um eine örtliche Rechtsvorschrift handelt. Wenn sich die Rechtslage ändert, ändert sich die Rechtsvorschrift nicht automatisch. Es sei denn, sie wird durch höherrangiges Recht aufgehoben oder geändert. Auch hier werden keine weiteren Fragen und Änderungsvorschläge vorgetragen.

#### C 6 – Mini-Car-Anlage

Aufgrund fehlender Genehmigungen hat die Mini-Car-Rennstrecke keinen Bestandschutz. Die Rennstrecke ist laut Abwägungsvorschlag kein ausreichender Grund, den Bebauungsplan aufzuheben.

Die Ausführungen zur Mini-Car-Anlage führen zu einer Wortmeldung aus dem Gemeinderat, die zum Bestand der Anlage nachfragt und fragt, ob die Verwaltung dazu bereit wäre, alles Machbare umzusetzen, um den Fortbestand der Bahn zu ermöglichen. Aus der Stellungnahme von der Verwaltung ist zu entnehmen, dass diese nicht in Frage gestellt werden sollte, da schon bei der Aufstellung des Bebauungsplans viel diskutiert worden ist, inwieweit beides nebeneinander bestehen kann, obwohl die Mini-Car-Bahn keinen Bestandschutz hat. Eine Auflösung ist nicht angedacht. Bei einer möglichen Bebauung könnten beispielsweise im Umlegungsverfahren die Grundstücke in Richtung Mini-Car-Bahn der Gemeinde zugeteilt werden, die dann für Lärmschutzmaßnahmen sorgen könnte oder dafür, dass in Richtung Mini-Car-Bahn keine schutzwürdigen Räume usw. untergebracht werden. Änderungswünsche bestehen auch hier nicht.

Im Weiteren wird dann der Beschlussvorschlag der Verwaltung angesprochen.

Er lautet:

1. Das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans „Auchthalde“ wird ausgesetzt.
2. Über die Umsetzung des Bebauungsplans soll frühestens 10 Jahre nach Durchführung des Bürgerentscheids entschieden werden, sofern sich nach Auffassung des dann zuständigen Gemeinderats nicht vorher ein dringender, nur mit zusätzlichen Baumöglichkeiten zu befriedigender Wohnbedarf ergibt oder rechtlich erkennbar eine Umsetzung des Bebauungsplans nicht mehr möglich ist (z.B. naturschutzrechtliche Belange entgegenstehen).

Im Weiteren wird vom Gemeinderat mit mehreren Fragestellungen näher hinterfragt, was „ausgesetzt“ heißt. Kann der Bebauungsplan dann letztendlich wiederaufgenommen werden, wenn die Frage sich stellt? Hierzu teilt die Gemeindeverwaltung mit, dass der Gemeinderat immer die Möglichkeit hat, diese Frage aufzuwerfen und dann auch im Gremium zu entscheiden. Es gibt für diese Fragestellung kein Verfallsdatum, da der Gemeinderat immer eine Entscheidung herbeiführen kann.

Angefragt wird zu Punkt 2 des Beschlussvorschlags, dass es aus Sicht der Gemeinderäte einfacher wäre, wenn der zweite Satz lauten würde: „Über die Umsetzung des Bebauungsplans soll frühestens 10 Jahre nach Durchführung des Bürgerentscheids entschieden werden“ (ohne Nachsatz). Prof. Dr. Büchner führt hierzu aus, dass dieser zweite Teilsatz nur das regelt, was sonst ohnehin gilt. Der Gemeinderat kann immer wieder das Verfahren aufnehmen. Nachgefragt wird aus dem Gemeinderat über den Bestand dieser 10 Jahre. Bürgermeister Miola führt hierzu aus, dass dem Gemeinderat bei heutiger Beschlusslage schon bewusst ist, dass diese Entscheidung für die nächsten Jahre bewusst so gefasst wurde. Dies gilt sowohl für den Gemeinderat als auch für die Gemeindeverwaltung und die Bürgerschaft, die sich sicherlich an diese Fragestellung auch erinnern und darauf aufmerksam machen würden.

Die Gemeindeverwaltung selbst hat gegen die Streichung dieses Nachsatzes/Teilsatzes nichts.

**Bei einer Nein-Stimme wird mehrheitlich beschlossen**, das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans „Auchthalde“ auszusetzen.

Im Weiteren wird **einstimmig bei einer Enthaltung beschlossen**, dass über die Umsetzung des Bebauungsplans frühestens 10 Jahre nach Durchführung des Bürgerentscheids entschieden werden soll.

Bürgermeister Miola bedankt sich bei dem Gemeinderat für die klare Beschlussfassung und bedauert den Stil, in dem inhaltlich vielfach diskutiert und auch miteinander umgegangen wurde. Er hofft, dass sich dies wieder in eine andere Richtung bewegen kann. Schon heute fließen viele Dinge und Erkenntnisse, die sich in diesem Prozess herauskristallisiert haben, positiv in vielen anderen Entwicklungen ein. Entsprechende Entscheidungen hat der Gemeinderat getroffen und sie wurden bereits umgesetzt. Daher hat nicht nur die Bevölkerung, sondern auch der Gemeinderat sehr wesentlich aus der Diskussion profitiert. Die Impulse können auch sehr wertvoll sein im Projekt „Fichtenberg 2040“, wofür Bürgermeister Miola bei allen Beteiligten in diesem Zusammenhang wirbt.

#### **b) Verschiedenes**

Bürgermeister Miola bedankt sich bei Herrn Prof. Dr. Büchner, Frau Karolin Kapinsky, Herrn Jens Fuhrmann und Herrn Simon Frädriich für ihre Mitwirkung, bei der für die Gemeinde Fichtenberg sehr wichtigen Entscheidungsfindung und den heutigen Vorträgen.