

## Fraktion FUCHS in der Gemeindevertretung Mühlthal

Die Fraktion FUCHS in der Gemeindevertretung Mühlthal bringt zur Behandlung in der Sitzung am 18. Juli 2023 unter dem Arbeitstitel

### **Kriterien für Baulandausweisung**

folgenden

#### **Antrag**

ein:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlthal erklärt ihre Absicht, insbesondere Wohnbauland grundsätzlich nach den folgenden Kriterien auszuweisen, von denen aus Gründen der Findung eines Kompromisses im Einzelfall abgewichen werden kann, wenn nicht alle Kriterien zugleich eingehalten werden können:

1. Bevor neue Flächen im Außenbereich verbraucht werden, soll zunächst der Innenbereich genutzt werden.
2. Die Erschließung neuer Baugebiete durch Kraftfahrzeuge soll nicht durch bereits vorhandene Wohngebiete verlaufen. Neue Baugebiete sollen nach Möglichkeit durch Straßen erschlossen werden, die ohnehin bereits eine Funktion als übergeordnete Sammelstraßen haben.
3. Neue Baugebiete sollen eine gute Anbindung an Radwege und an den ÖPNV haben.
4. Die Belange des Natur-, Umwelt- und Klimaschutzes sind besonders zu berücksichtigen. Dazu zählt beispielsweise auch die Versorgung der vorhandenen Siedlungsflächen mit Frischluft.
5. Neue Bauflächen sollen eine unmittelbare Anbindung an bestehende Bebauung haben. Der soziale Kontext zum Bestand soll sich durch Nähe dazu ausdrücken.
6. Mit neuen Baugebieten soll auch dafür gesorgt werden, daß Menschen mit geringem Einkommen unmittelbar Wohnraum erhalten können.
7. Beidseitige Beeinträchtigungen neuer Baugebiete durch Umwelteinflüsse sollen vermieden werden. Einseitiger Straßenlärm etwa wird hingegen nicht immer vermeidbar sein.
8. Neue Baugebiete sollen die zukünftige Entwicklung von Anlagen nicht beeinträchtigen, die im öffentlichen Interesse liegen.
9. Soweit es städtebaulich vertretbar ist, soll der aus der Ausweisung eines Baugebietes erwachsende Planungsgewinn der Gemeinde zukommen, er soll nicht privatisiert werden.

Der Antrag soll zuvor im Klima-, Umwelt- und Bauausschuß sowie im Haupt- und Finanzausschuß beraten werden. Über die Unterpunkte soll einzeln abgestimmt werden.

## **Begründung**

Zu 1.: Flächenverbrauch ist grundsätzlich zu vermeiden. Daher ist der Außenbereich zu schonen. Neue Baugebiete sollen also zunächst im Innenbereich entstehen, etwa durch Umwandlung bereits genutzter Flächen.

Zu 2.: Die Ausweisung von Baugebieten soll vorteilhaft sein. Zusätzlicher motorisierter Kraftverkehr, der durch neue Baugebiete entsteht, ist aber ein großer Nachteil für bestehende Wohngebiete, wenn diese zur Erschließung neuer Baugebiete genutzt werden. Daher sollen neue Baugebiete nicht durch bestehende Wohngebiete hindurch erschlossen werden, womit auch der anfängliche Bauverkehr eines Neubaugebietes bestehende Wohngebiete nicht belastet.

Zu 3.: Die angestrebte Verkehrswende macht es erforderlich, daß die Nutzung klimafreundlicher Verkehrsträger wie Fahrrad und ÖPNV attraktiver werden. Diese alternativen Verkehrsträger sind dann attraktiver, wenn sie gut erreichbar sind.

Zu 4.: Eine Kernherausforderung des 21. Jahrhunderts ist es, mit der vorgefundenen Natur schonend umzugehen. Eine weitere ist es, auf die bereits eingetretenen Veränderungen dieser Natur angepaßt zu reagieren. Natur-, Umwelt- und Klimaschutz haben daher inzwischen eine ganz herausragende Bedeutung. Eine von vielen Klimaanpassungsstrategien ist es beispielsweise, auf die immer heißer werdenden Sommer zumindest mit möglichst ungestörter Frischluftzufuhr zu reagieren.

Zu 5.: Baugebiete haben nicht nur eine physische Funktion, sondern auch eine besondere soziale Bedeutung. Daher gelten Baugebiete auch als Lebensgemeinschaften unter vielen nahe beieinander lebenden Menschen. Sogenannte Siedlungssplitter ohne unmittelbaren Bezug zu bestehender Wohnbebauung sind zu vermeiden. Damit entfallen auch ganz praktische Nachteile, etwa Schulwege von Kindern durch unbewohnte Gebiete ohne soziale Kontrolle.

Zu 6.: Die Wohnungsnot ist bekanntermaßen für diejenigen am größten, denen der Wohnungsmarkt faktisch verschlossen ist, weil sie die für die Überlassung von Wohnraum geforderten Preise nicht mehr bezahlen können. Daher sollte schon aus Gründen des Sozialstaatsprinzips jedes Neubaugebiet auch ein unmittelbarer Beitrag sein, um die Wohnungsnot auch von einkommensschwachen Menschen ganz direkt zu lindern.

Zu 7.: Wohnen soll gesund sein. Daher wäre es falsch, neue Wohngebiete von vornherein so zu errichten, daß die dort lebenden Menschen vielfachen Emissionen von mehreren Seiten ausgesetzt sind. Dies sollte vermieden werden. Einseitige Emissionen, beispielsweise Straßenlärm von nur einer Seite, muß dagegen vermutlich jedenfalls in Ballungsräumen akzeptiert werden, wenn zumindest auf der anderen Seite Ruhe herrscht.

Zu 8.: Es wäre grundsätzlich widersinnig, wenn aktuelle Planungen allein auf die Befriedigung kurzfristiger Interessen ausgelegt würden. Städtebauliche Planungen haben eine zeitliche Reichweite, die theoretisch unbegrenzt ist. Daher sind derartige Planungen vielmehr so auszulegen, daß sie immer auch einen langfristigen Horizont einbeziehen. Ist bereits heute erkennbar, daß Planungen zukünftige öffentliche Interessen auch nur behindern könnten, so ist auf diese langfristigen Interessen bereits bei der Planung Rücksicht zu nehmen.

Zu 9.: Mit der Umwandlung beispielsweise von Ackerland in Wohnbauland werden in Mühlthal bis zu vierstellige Planungsgewinne pro Quadratmeter erzielt. Diese Gewinne entstehen allein dadurch, daß die gemeindlichen Gremien das Land durch Abstimmung in der Gemeindevertretung umwandeln. Die Gemeinde bzw. die Öffentlichkeit generiert diese Gewinne, sie braucht jedoch auch das daraus entstehende Geld, um öffentliche Aufgaben zu erfüllen. Es ist auch kein Grund erkennbar, weshalb diese Gewinne vorrangig privatisiert werden sollten. Planungsgewinne sollten vielmehr nach Möglichkeit sozialisiert werden. Dies kann etwa dadurch erfolgen, daß vorrangig solche Flächen in Wohnbauland umgewandelt werden, die der Gemeinde gehören, soweit dies städtebaulich vertretbar ist.

64367 Mühlthal, den 27. Juni 2023

Christoph Zwickler als Vorsitzender der Fraktion FUCHS